



 **大江戸温泉リート投資法人**

第2期（2017年5月期）

決算説明会資料

2017年7月21日

（資産運用会社）大江戸温泉アセットマネジメント株式会社

目次

I. 第2期（2017年5月期） 運用ハイライト

第2期（2017年5月期）の決算概要	3
第3期（2017年11月期）の業績予想	4
第4期（2018年5月期）の業績予想	5
1口当たり分配金の変動要因	6
第2期（2017年5月期）のトピックス	7
ポートフォリオ全体の運営実績	9
大江戸温泉リートの全体像	10
ポートフォリオデータ	11
財務の状況	13

II. 個別物件の運営実績

個別物件の運営実績	15
-----------	----

III. 大江戸温泉リートの特徴と今後の運用戦略

大江戸温泉リートのユニークな重点投資対象	26
マーケット環境	27
大江戸温泉リートの差別化戦略	29
外部成長戦略	32
内部成長戦略	34
財務戦略	36

IV. Appendix

不動産鑑定評価額	38
物件紹介	39
財務指標	42
貸借対照表	43
損益計算書	44
有利子負債一覧	45
大江戸温泉物語グループについて	46
投資主情報	48
IR活動への取り組み	49
投資口価格の推移	50
ガバナンス体制	51
投資法人の概要	52
資産運用会社の概要	53



I. 第2期（2017年5月期）運用ハイライト

第2期（2017年5月期）の決算概要

保険金収入等で予想比増収増益、1口当たり分配金は予想比プラス

項目	第1期 (実績)		第2期 (実績)		前期比	第2期 (予想)		予想比
	構成割合		構成割合					
営業収益		507,696		1,021,730	+514,033	1,018,130	+3,600	
第一賃料		468,411		940,158	+471,747	940,158	-	
固定賃料	100.0%	468,411	92.4%	868,270	+399,859	868,270	-	
変動賃料	0.0%	-	7.6%	71,888	+71,888	71,888	-	
第二賃料		38,985		78,118	+39,132	77,971	+147	
その他収入		300		3,452	+3,152	-	+3,452	
賃貸事業損益		367,504		703,606	+336,101	700,499	+3,107	
営業利益		266,538		547,969	+281,430	546,664	+1,305	
経常利益		67,131		446,053	+378,922	442,412	+3,641	
当期純利益		65,834		445,127	+379,293	441,807	+3,320	
利益超過分配金総額		528		1,233	+704	1,057	+176	
分配金総額		66,251		446,314	+380,063	442,966	+3,347	
発行済投資口数（口）		176,200		176,200	-	176,200	-	
1口当たり分配金（円）		376		2,533	+2,157	2,514	+19	
（うち1口当たり利益超過分配金）		3		7	+4	6	+1	
1口当たりFFO（円）		1,119		4,022	+2,903	4,013	+9	
減価償却費		131,368		263,577	+132,208	265,351	△1,773	
NOI		498,873		967,184	+468,310	965,850	+1,333	
資本的支出		12,665		90,705	+78,040	108,000	△17,294	

(注1) 本資料において記載のない限り、各数値については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 第1期の実質的な運用期間は、2016年9月1日から2016年11月30日までです。

主な変動要因（予想比）	(千円)
・あわらの保険金収入	+3,452
・固都税の支払時期平準化（伊勢志摩）	△1,786
・減価償却費の減少	+1,773
賃貸事業損益	+3,107
・証券代行手数料の増加（投資主数増）	△2,335
営業利益	+1,305
・消費税還付加算金	+2,267
経常利益	+3,641

主な変動要因（前期比）	(千円)
・固都税の費用化	△36,532
・減価償却費の通期化	△132,208
賃貸事業損益	+336,101
・AM報酬の通期化	△66,198
・その他営業費用の減少	+18,529
営業利益	+281,430
・消費税還付加算金	+2,267
・金融関連費用の通期化	△51,633
・創立費の剥落	+73,020
・投資口交付費の剥落	+73,828
経常利益	+378,922

主な財務指標等	(百万円)
総資産額	29,440
有利子負債額	11,735
負債総額	13,243
純資産額	16,197
LTV（帳簿価額ベース）	39.9%
1口当たりNAV	97,740円

第3期（2017年11月期）の業績予想

変動賃料増加とレオマリゾートの賃料固定化で予想比増収増益、1口当たり分配金は予想比プラス

(千円)

項目	第2期 (実績)	第3期 (予想)	差異	第3期 (当初予想)	予想比
営業収益	構成割合 1,021,730	構成割合 1,027,460	+5,730	1,021,972	+5,488
第一賃料	940,158	948,904	+8,745	944,001	+4,903
固定賃料	92.4% 868,270	91.5% 868,270	-	868,270	-
変動賃料	7.6% 71,888	8.5% 80,634	+8,745	75,730	+4,903
第二賃料	78,118	78,555	+437	77,970	+584
その他収入	3,452	-	△3,452	-	-
賃貸事業損益	703,606	669,199	△34,407	665,557	+3,642
営業利益	547,969	513,473	△34,495	513,228	+245
経常利益	446,053	415,307	△30,746	414,313	+994
当期純利益	445,127	414,307	△30,820	413,708	+599
利益超過分配金総額	1,233	1,233	-	1,057	+176
分配金総額	446,314	415,655	△30,658	414,598	+1,057
発行済投資口数(口)	176,200	176,200	-	176,200	-
1口当たり分配金(円)	2,533	2,359	△174	2,353	+6
(うち1口当たり利益超過分配金)	7	7	-	6	+1
1口当たりFFO(円)	4,022	3,888	△134	3,877	+11
減価償却費	263,577	270,831	+7,253	269,569	+1,261
NOI	967,184	940,030	△27,153	935,126	+4,903
資本的支出	90,705	94,638	+3,932	118,000	△23,361

主な変動要因(予想比)	(千円)
・固定化による変動賃料の増加(レオマ)	+1,232
・保有施設(レオマ除く)の変動賃料増加	+3,671
・減価償却費の増加	△1,261
賃貸事業損益	+3,642
・証券代行手数料の増加(投資主数増)	△1,800
営業利益	+245
・金融関連費用の減少	+748
経常利益	+994

主な変動要因(前期比)	(千円)
・固都税負担の通期化	△32,992
賃貸事業損益	△34,407
・AM報酬の減少	+3,786
・その他営業費用の増加	△4,306
営業利益	△34,495
・金融関連費用の減少	+6,024
経常利益	△30,746

主な財務指標等	(百万円)
総資産額	29,156
有利子負債額	11,624
負債総額	12,989
純資産額	13,166
LTV(帳簿価額ベース)	39.9%

第4期（2018年5月期）の業績予想

前期比収入横ばいながら、投資主総会費用計上で減益、1口当たり分配金は前期比マイナス

(千円)

項目	第3期 (予想)	第4期 (予想)	前期予想比
営業収益	構成割合 1,027,460	構成割合 1,027,460	-
第一賃料	948,904	948,904	-
固定賃料	91.5% 868,270	91.5% 868,270	-
変動賃料	8.5% 80,634	8.5% 80,634	-
第二賃料	78,555	78,555	-
賃貸事業損益	669,199	667,841	△1,358
営業利益	513,473	506,626	△6,847
経常利益	415,307	409,145	△6,162
当期純利益	414,307	408,145	△6,162
利益超過分配金総額	1,233	1,233	-
分配金総額	415,655	409,312	△6,343
発行済投資口数（口）	176,200	176,200	-
1口当たり分配金（円）	2,359	2,323	△36
（うち1口当たり利益超過分配金）	7	7	-
1口当たりFFO（円）	3,888	3,861	△27
減価償却費	270,831	272,189	+1,358
NOI	940,030	940,030	+0
資本的支出	94,638	100,000	+5,361

主な変動要因（前期予想比）

(千円)

・減価償却費の増加 △1,358

賃貸事業損益 △1,358

・AM報酬の減少 +1,660

・投資主総会費用の計上 △6,900

営業利益 △6,847

・金融関連費用の減少 +685

経常利益 △6,162

主な財務指標等

(百万円)

総資産額 29,038

有利子負債額 11,512

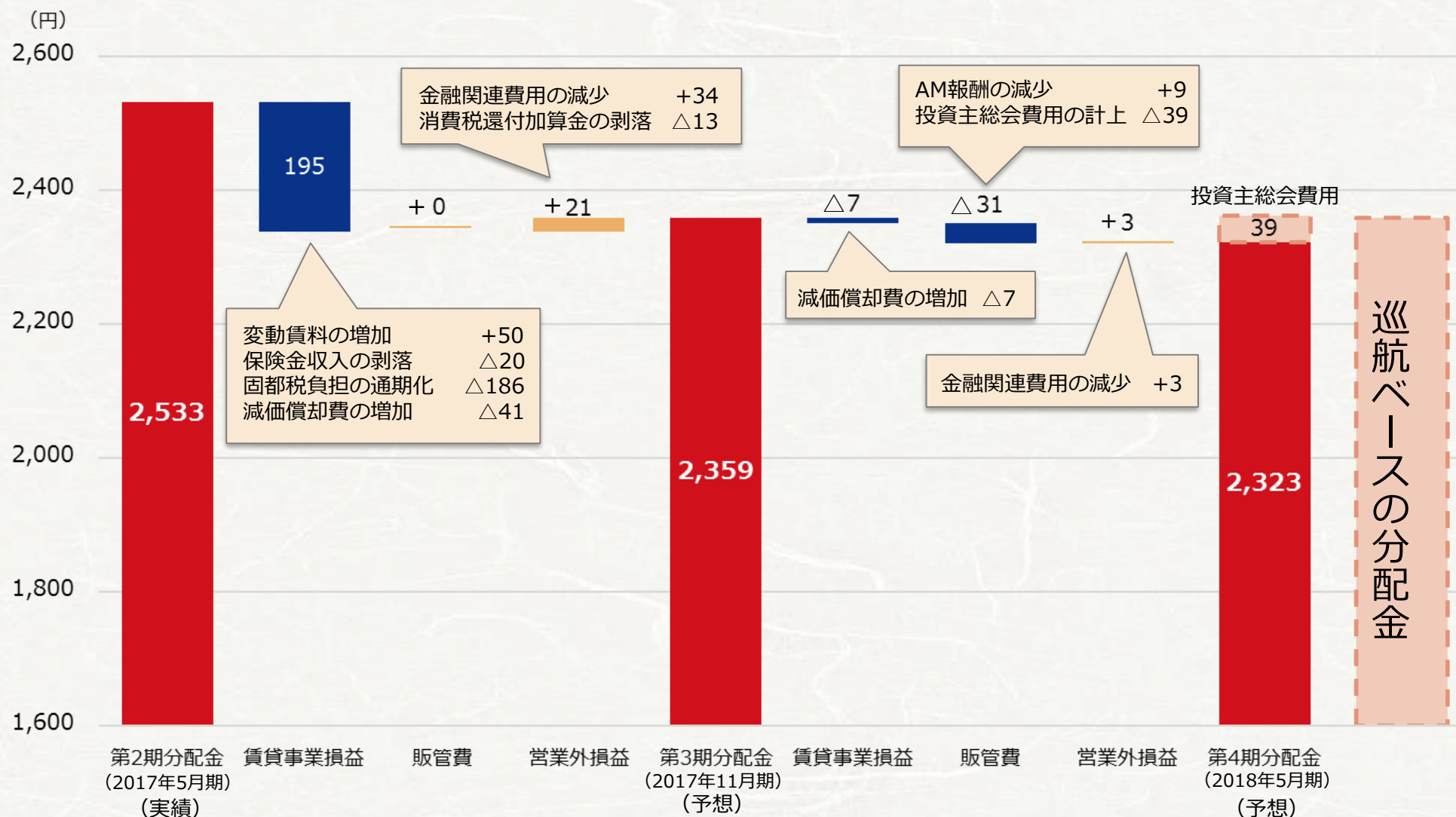
負債総額 12,878

純資産額 16,160

LTV（帳簿価額ベース） 39.6%

1口当たり分配金の変動要因

投資主総会費用を除き、第3期から分配金水準は巡航ベースに移行



(注) 各増減項目数字の符号は、一口当たり分配金の増加につながるものを“+”、減少につながるものを“△”としています。

第2期（2017年5月期）のトピックス（1）

更なる分配金安定化に向けた施策

🦋 大江戸温泉物語 レオマリゾートの変動賃料の固定化

<短期的視点>

業種特性上、天候等による
短期的収支変動が発生しやすい

+

<中期的視点>

アップサイドを享受するための
変動賃料を含む賃料体系は維持したい

変動賃料を2年間固定化

**短期的な分配金水準安定化と
中期的なアップサイド享受を両立**

<大江戸温泉物語 レオマリゾートの第一賃料構成図>



第2期（2017年5月期）のトピックス(2)

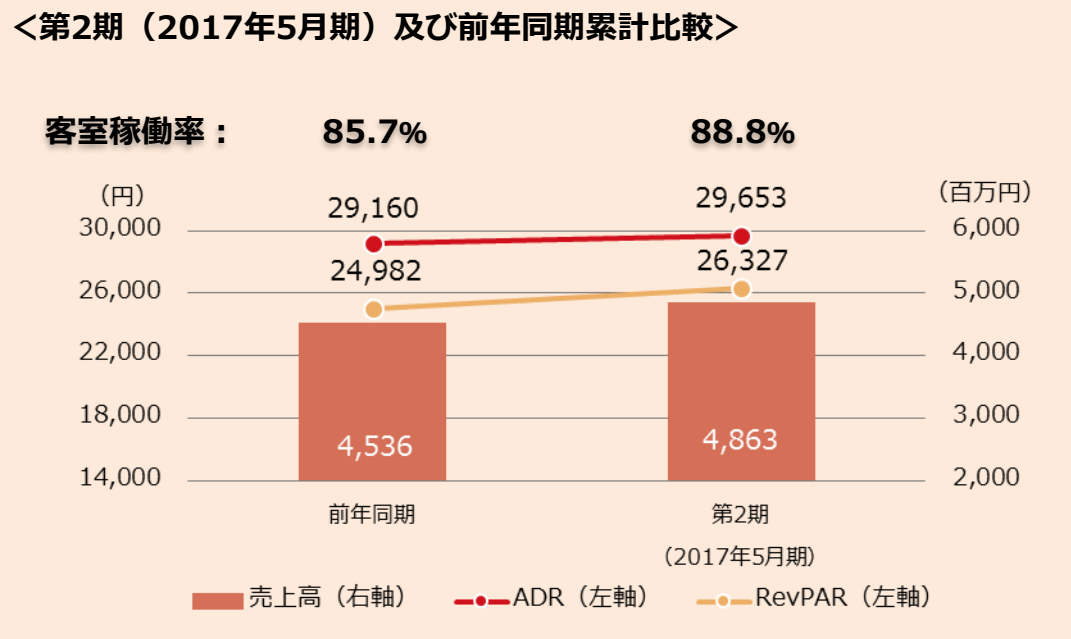
投資主優待制度の導入

本投資法人が投資する温泉・温浴関連施設において、その特徴を体験し理解を深める機会を投資主に提供することを目的とし、投資主優待制度の導入をスポンサーとの間で合意しました。

開始時期及び対象投資主	第3期末である2017年11月30日（基準日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象に開始
利用対象者	投資主以外でも利用可能（無記名式）
優待内容	対象施設の平日（ただし、指定日を除く。）の宿泊利用料金より、1枚につき1,000円相当の割引となる優待券を送付 ① 5口以上10口未満の場合 <u>優待券1枚 1,000円相当</u> ② 10口以上の場合 <u>優待券2枚 2,000円相当</u> 大江戸温泉物語グループが提供する他の割引券等と重複利用可
対象施設	各決算期において本投資法人が所有し、かつ大江戸温泉物語グループが貸借する温泉・温浴関連施設 <第3期（2017年11月期）（予定）> 大江戸温泉物語 レオマリゾート・大江戸温泉物語 伊勢志摩・伊東ホテルニュー岡部・大江戸温泉物語 あたみ・大江戸温泉物語 土肥マリンホテル・大江戸温泉物語 あわら・大江戸温泉物語 かもしか荘・大江戸温泉物語 伊香保・大江戸温泉物語 君津の森（計9施設）
発送時期及び有効期限	毎年11月期の場合は2月中旬に、毎年5月期の場合は8月中旬に送付 ① 2月中旬の場合：3月1日から翌年2月末日までの1年間 ② 8月中旬の場合：9月1日から翌年8月末日までの1年間

ポートフォリオ全体の運営実績

6か月のフル運用期間において客室稼働率、ADR、RevPARの全指標が前年同期比でプラス



運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	78.8%	89.2%	97.4%	88.7%	90.5%	95.6%	92.5%	82.4%	90.5%	96.5%	86.5%	84.3%	89.4%	85.7%	88.8%	+3.1%
ADR (円)	25,273	30,679	42,421	26,914	27,874	27,902	30,678	30,418	27,083	31,185	28,057	30,103	30,074	29,160	29,653	+493
RevPAR (円)	19,909	27,356	41,317	23,866	25,215	26,665	28,381	25,076	24,514	30,107	24,256	25,385	26,891	24,982	26,327	+1,345
売上高 (百万円)	608	845	1,252	724	800	826	883	783	707	945	743	802	9,918	4,536	4,863	+327

(注1) 過去一年間の実績を記載していますが、本投資法人が各物件を取得したのは2016年9月1日です。

(注2) 売上高は百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ADR及びRevPARは小数第1位を、客室稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。個別物件の運営実績についても同様です。

大江戸温泉リートの全体像

安定的な収益構造による、安定的な分配金創出

Asset

温泉・温浴関連施設:	9物件
取得価格:	268億円
含み益:	10.2億円
客室稼働率:	88.8%
NOI利回り:	7.0%
マスターリース期間:	20年
ポートフォリオPML:	3.9%

安定的な賃貸収益の創出

Debt

無担保借入:	117億円
LTV:	39.9%
長期比率:	100%

安定的な負債の活用

Equity

1口当たり分配金:	第2期	2,533円
	第3期	2,359円
	第4期	2,323円

安定的な分配金の提供

ポートフォリオデータ (1)

鑑定評価額が増加し、含み益（鑑定評価額－取得価格）が前期比2.4億円増加

🦋 ポートフォリオサマリー

(2017年5月31日現在)

取得価格合計	鑑定評価額合計	含み益	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り	ポートフォリオPML
268億円	282億円	10.2億円	7.0%	5.0%	3.9%

🏠 ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	築年数 (年)	客室数	客室稼働率 (%)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	第2期 実績NOI (百万円)	NOI利回り (%)	償却後 NOI利回り (%)	PML (%)
温泉・温浴関連施設											
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	香川県 丸亀市	25.9	241	87.9	10,379	10,900	420	7.8	6.3	1.9
			26.2								1.6
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	三重県 志摩市	37.3	83	93.2	3,656	3,840	112	6.2	3.4	14.2
S-3	伊東 ホテルニュー岡部	静岡県 伊東市	26.6	73	90.4	2,657	2,820	85	6.2	4.3	12.0
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	静岡県 熱海市	43.4	76	97.8	2,997	3,180	100	6.6	4.4	12.6
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	静岡県 伊豆市	42.7	64	90.2	1,910	1,990	60	6.3	3.4	14.9
S-6	大江戸温泉物語 あわら	福井県 あわら市	35.8	95	77.8	1,901	1,980	75	7.6	5.5	14.9
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	栃木県 那須塩原市	21.3	60	78.2	1,222	1,270	41	6.3	4.3	3.0
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	群馬県 渋川市	33.6	40	94.3	1,299	1,380	42	6.2	4.2	1.0
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	千葉県 君津市	21.2	41	96.9	819	862	28	6.4	4.7	4.8
合計／平均			31.5	773	88.8	26,844	28,222	967	7.0	5.0	3.9

(注1) (平均) NOI利回り及び(平均) 償却後NOI利回りは、第2期の実績NOIから固都税額を調整した数値をもとに年換算をして記載しています。

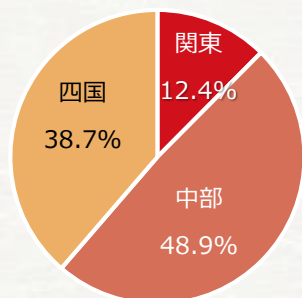
(注2) 大江戸温泉物語 レオマリゾートの築年数及びPMLについては、上段にホテルレオマの森、下段にニューレオマワールドの数値を記載しています。

(注3) 伊東ホテルニュー岡部の客室数については、本投資法人が保有している相模亭の数を記載しています。なお、客室稼働率は一棟での数値を記載しています。

ポートフォリオデータ (2)

投資エリアの分散と、大都市圏からの集客を両立

地域別投資比率 (取得価格ベース)



近畿・北陸圏から集客
大江戸温泉物語 あわら

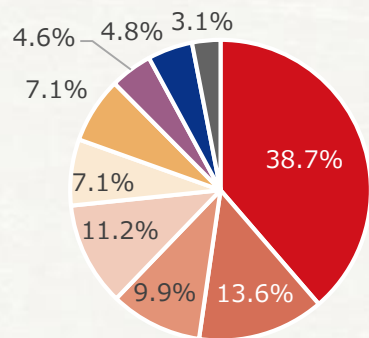


近畿・中国圏から集客
大江戸温泉物語 レオマリゾート



関東圏から集客
大江戸温泉物語 かもしか荘
大江戸温泉物語 君津の森
大江戸温泉物語 伊香保

施設別投資比率 (取得価格ベース)



- 大江戸温泉物語 レオマリゾート
- 伊東ホテルニュー岡部
- 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル
- 大江戸温泉物語 かもしか荘
- 大江戸温泉物語 君津の森
- 大江戸温泉物語 伊勢志摩
- 大江戸温泉物語 あたみ
- 大江戸温泉物語 あわら
- 大江戸温泉物語 伊香保

中部・近畿圏から集客
大江戸温泉物語 伊勢志摩

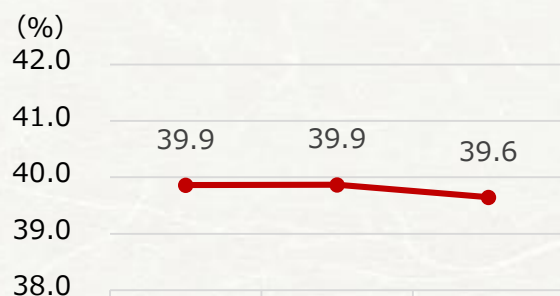
関東・東海圏から集客
大江戸温泉物語 あたみ
伊東ホテルニュー岡部
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル

➡ 主な顧客の流れ

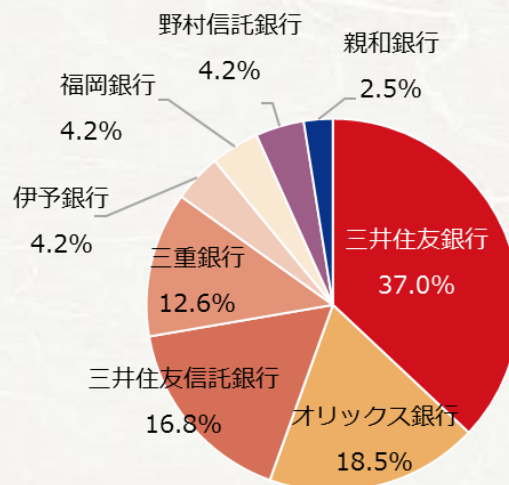
財務の状況

LTV水準の緩やかな引下げと、分散された借入先

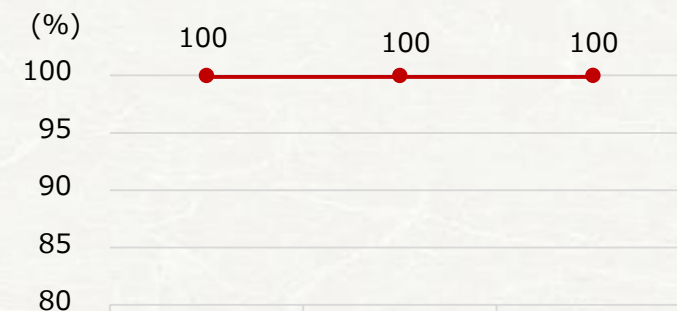
🦋 LTV



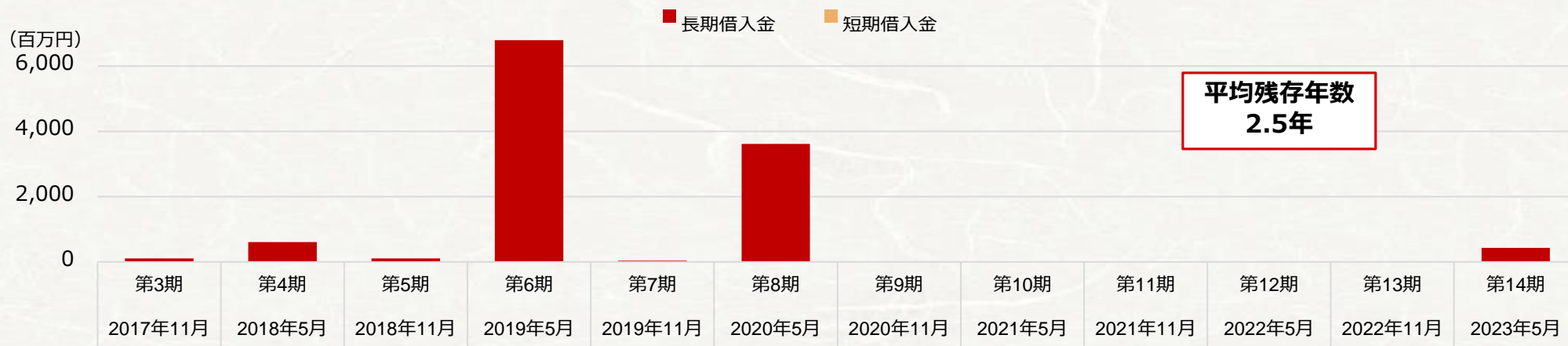
🌸 借入先の分散状況



📊 長期比率



🌸 返済期限の分散状況





Ⅱ．個別物件の運営実績

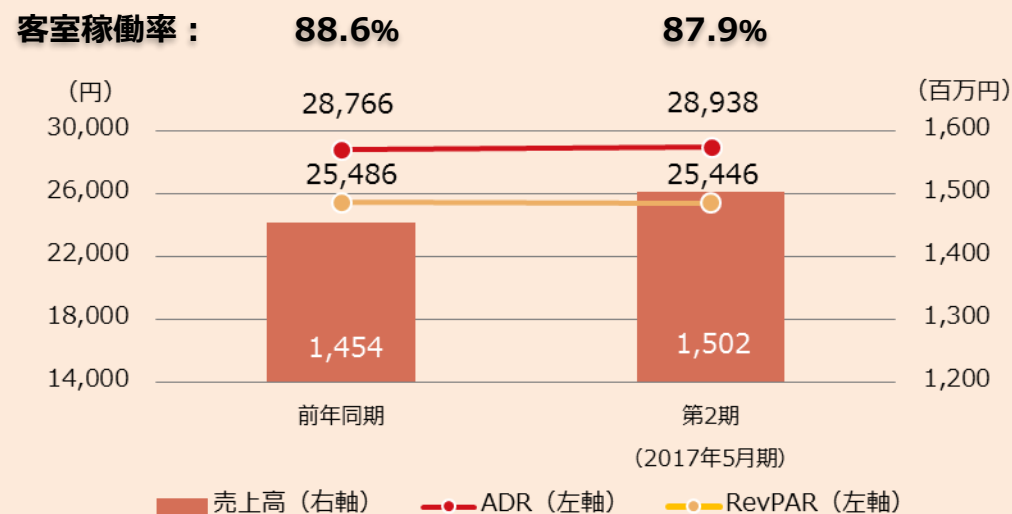
個別物件の運営実績 (S-1 : 大江戸温泉物語 レオマリゾート〈ホテルレオマの森〉)

近畿・中国圏からの顧客が半数を占める、豊かな自然環境に囲まれた温泉・温浴関連施設



所在地 香川県丸亀市
客室数 241室

＜第2期（2017年5月期）及び前年同期累計比較＞



運用実績

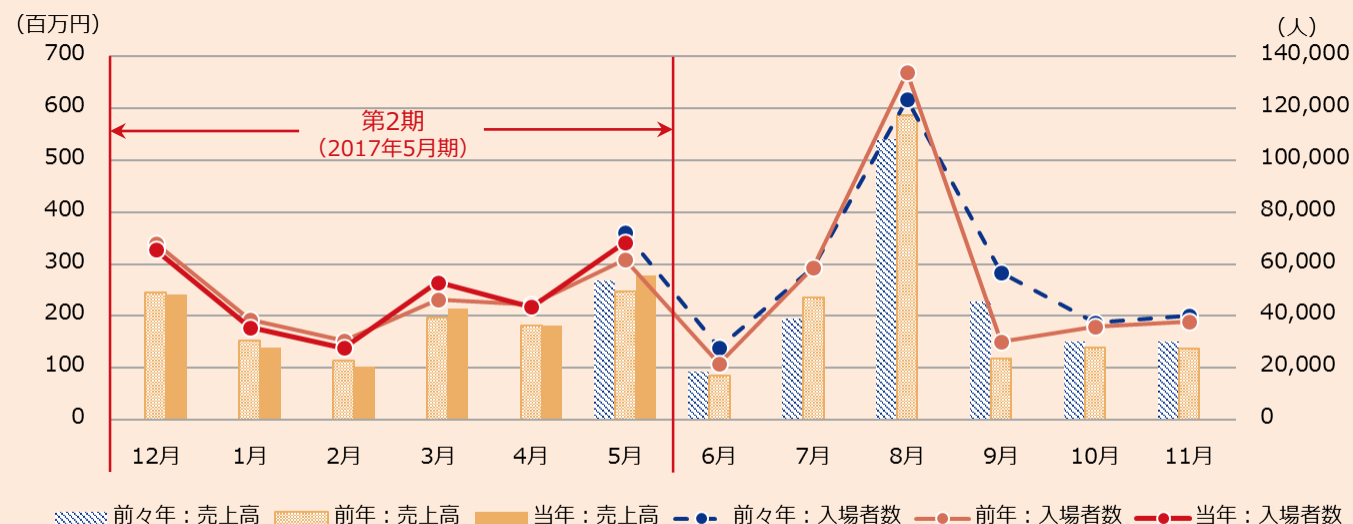
	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	75.0%	83.6%	99.1%	88.0%	90.0%	94.9%	95.5%	79.7%	89.3%	98.4%	82.6%	82.1%	88.2%	88.6%	87.9%	△0.7%
ADR (円)	22,663	32,604	45,904	24,772	26,118	26,834	31,051	29,715	25,639	30,624	27,386	28,454	29,642	28,766	28,938	+172
RevPAR (円)	17,002	27,266	45,499	21,794	23,500	25,468	29,667	23,677	22,907	30,120	22,610	23,357	26,146	25,486	25,446	△40
売上高 (百万円)	164	268	437	205	235	253	290	235	216	302	222	238	3,064	1,454	1,502	+48

個別物件の運営実績 (S-1 : 大江戸温泉物語 レオマリゾート <ニューレオマワールド>)

ホテルレオマの森と一体運営を行う中国・四国圏で最大級、西日本でも有数のテーマパーク



<売上高及び入場者数の月間推移>



運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
入場者数 (人)	21,780	58,895	133,904	30,164	36,081	37,696	65,603	35,693	27,821	53,054	43,522	68,501	612,714	289,846	294,194	+4,348
売上高 (百万円)	84	235	588	118	139	138	242	139	102	214	182	278	2,459	1,137	1,157	+19

(注1) 「入場者数」とは、当該期間中に「ニューレオマワールド」を利用した延べ人数をいいます。

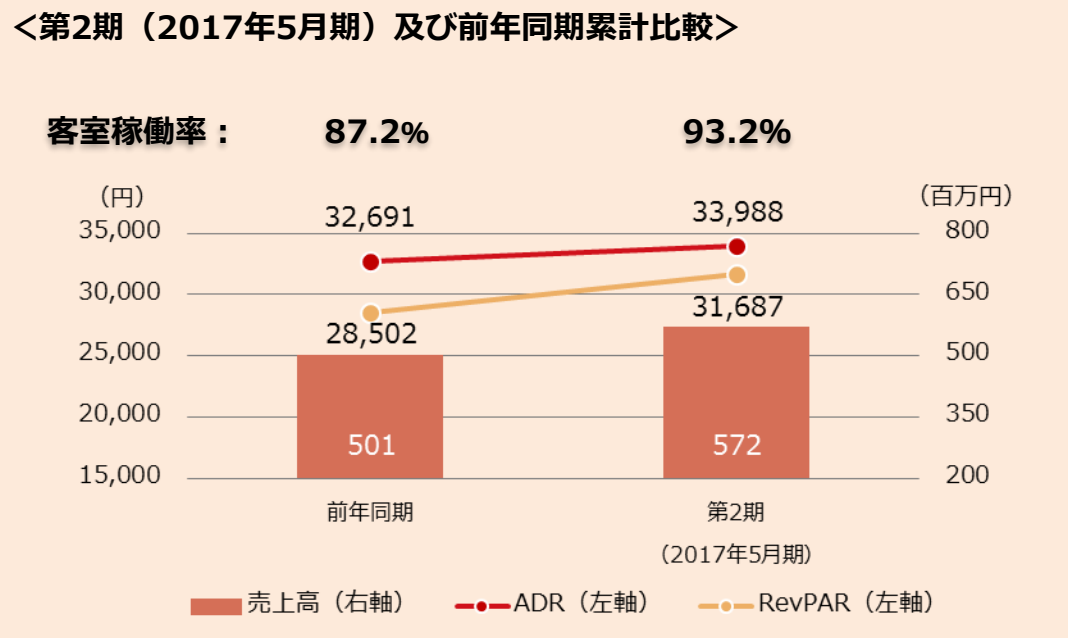
(注2) 上記グラフ中の「当年」は2016年12月から2017年5月、「前年」は2015年12月から2016年11月及び「前々年」は2015年5月から11月を示します。

個別物件の運営実績 (S-2 : 大江戸温泉物語 伊勢志摩)

中部・近畿圏の2大消費地から集客可能な、観光資源に恵まれた伊勢志摩エリアに位置した温泉・温浴関連施設



所在地 三重県志摩市
客室数 83室



運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	84.6%	92.3%	93.0%	96.6%	97.6%	98.6%	94.6%	91.2%	97.9%	95.6%	92.6%	87.9%	93.5%	87.2%	93.2%	+6.0%
ADR (円)	27,810	33,786	47,177	33,253	31,793	31,701	33,936	33,259	31,662	38,755	31,837	34,148	34,170	32,691	33,988	+1,297
RevPAR (円)	23,533	31,186	43,877	32,132	31,039	31,255	32,102	30,332	31,008	37,053	29,482	30,007	31,955	28,502	31,687	+3,184
売上高 (百万円)	71	94	129	100	98	95	99	93	88	111	88	93	1,159	501	572	+70

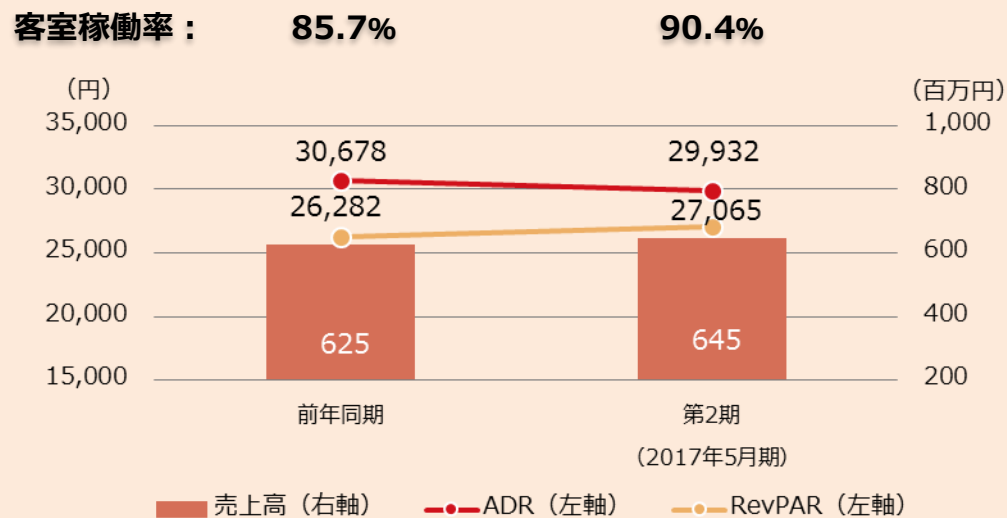
(注) 大江戸温泉物語 伊勢志摩は、2016年5月は伊勢志摩サミットの影響により、通常の販売が出来ませんでした。

個別物件の運営実績 (S-3 : 伊東ホテルニュー岡部)

夏には海水浴と花火で賑わう「伊東温泉」に位置し、眺望が良好な温泉・温浴関連施設



＜第2期（2017年5月期）及び前年同期累計比較＞



所在地 静岡県伊東市
客室数 73室

運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	74.5%	90.9%	95.2%	86.4%	88.0%	96.7%	95.4%	90.1%	98.6%	99.3%	84.8%	75.0%	89.5%	85.7%	90.4%	+4.8%
ADR (円)	26,013	28,924	42,331	26,672	28,074	27,694	30,210	30,481	27,439	31,475	27,978	31,972	30,084	30,678	29,932	△746
RevPAR (円)	19,386	26,279	40,289	23,034	24,693	26,771	28,806	27,459	27,044	31,261	23,735	23,977	26,933	26,282	27,065	+783
売上高 (百万円)	79	104	153	90	102	107	118	110	100	126	94	97	1,279	625	645	+20

(注) 伊東ホテルニュー岡部は、相模亭と駿河亭の2棟から構成されています。本投資法人が保有しているのは相模亭ですが、一体的な運用をしていることから、駿河亭を含めた運営実績を記載しています。
 なお、客室数については、本投資法人が保有している相模亭の数を記載しています。また、2016年1月から4月の間に両棟の一部の客室改修工事を実施したことに伴い、延べ923室を販売停止しています。

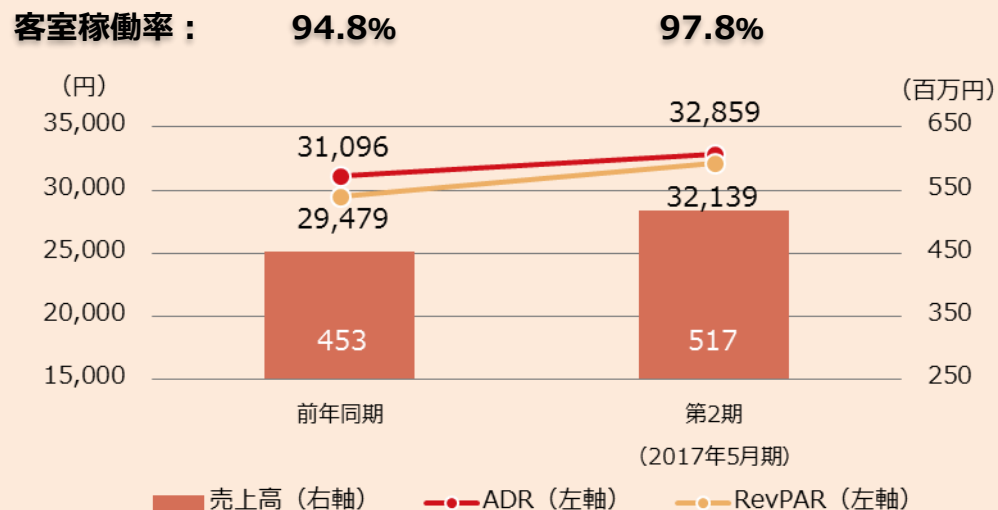
個別物件の運営実績 (S-4 : 大江戸温泉物語 あたみ)

都心からのアクセスが良い「熱海温泉」に位置し、駅から徒歩圏内の温泉・温浴関連施設



所在地 静岡県熱海市
客室数 76室

<第2期（2017年5月期）及び前年同期累計比較>



運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	93.2%	95.3%	97.9%	98.1%	96.0%	95.2%	96.0%	96.6%	98.9%	99.2%	98.6%	97.7%	96.9%	94.8%	97.8%	+3.0%
ADR (円)	29,163	32,930	46,070	30,031	31,395	31,055	34,205	33,331	31,250	34,681	31,028	32,482	33,203	31,096	32,859	+1,763
RevPAR (円)	27,193	31,392	45,112	29,452	30,129	29,570	32,826	32,185	30,897	34,416	30,593	31,749	32,168	29,479	32,139	+2,661
売上高 (百万円)	72	85	121	78	83	79	88	87	77	95	82	87	1,036	453	517	+64

(注) 大江戸温泉物語 あたみは、増室工事及び一部の客室改修工事を実施したことに伴い、延べ451室を販売停止しています。

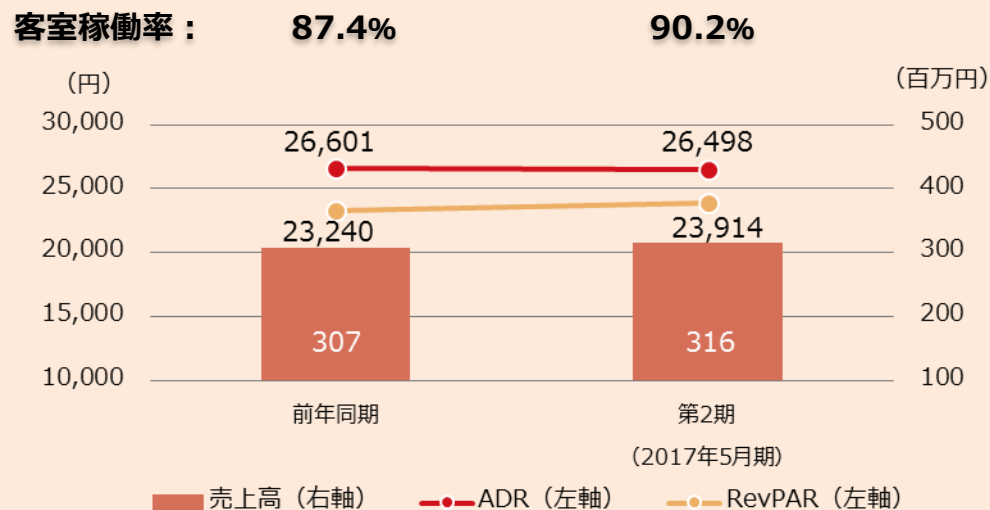
個別物件の運営実績 (S-5 : 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル)

西伊豆地方最古の温泉街「土肥温泉」に位置し、駿河湾の夕陽を満喫できる温泉・温浴関連施設



所在地 静岡県伊豆市
客室数 64室

<第2期（2017年5月期）及び前年同期累計比較>



運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	69.1%	84.8%	95.2%	75.8%	76.1%	92.9%	91.1%	89.7%	98.1%	99.1%	85.4%	78.6%	86.3%	87.4%	90.2%	+2.9%
ADR (円)	24,871	31,401	42,467	24,977	25,175	23,815	26,285	26,953	24,426	28,296	25,025	27,844	27,850	26,601	26,498	△103
RevPAR (円)	17,190	26,621	40,433	18,928	19,160	22,116	23,953	24,182	23,963	28,039	21,376	21,893	24,033	23,240	23,914	+674
売上高 (百万円)	38	59	90	41	44	49	54	54	48	64	47	49	637	307	316	+9

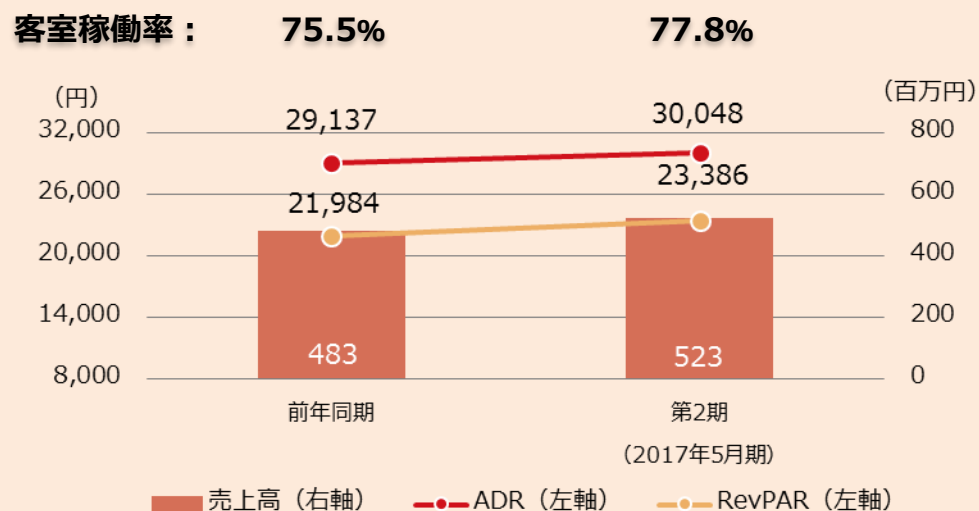
個別物件の運営実績 (S-6 : 大江戸温泉物語 あわら)

関西の奥座敷といわれる「芦原温泉」に位置し、エンターテインメント機能も充実した温泉・温浴関連施設



所在地 福井県あわら市
客室数 95室

＜第2期（2017年5月期）及び前年同期累計比較＞



運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	76.8%	89.8%	99.0%	83.9%	84.6%	93.2%	84.5%	61.8%	74.1%	88.9%	78.0%	79.4%	82.9%	75.5%	77.8%	+2.4%
ADR (円)	25,859	29,260	38,287	26,325	28,039	28,600	31,121	32,901	28,808	30,382	27,618	29,665	29,875	29,137	30,048	+911
RevPAR (円)	19,871	26,290	37,923	22,085	23,716	26,651	26,302	20,333	21,357	26,998	21,532	23,541	24,768	21,984	23,386	+1,403
売上高 (百万円)	74	98	138	82	91	100	99	78	76	103	79	89	1,107	483	523	+41

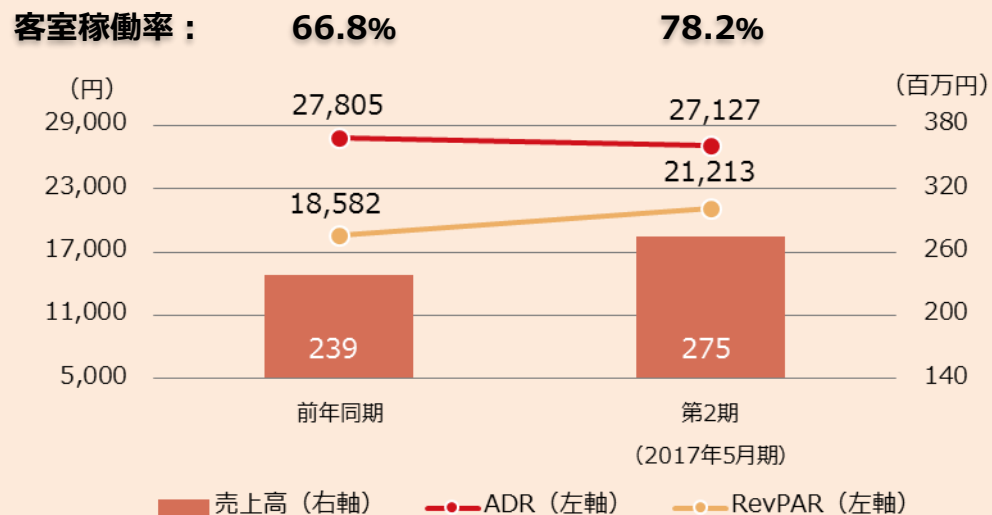
個別物件の運営実績 (S-7 : 大江戸温泉物語 かもしか荘)

約1,200年の歴史を有する「塩原温泉郷」に位置し、豊かな自然環境に恵まれた温泉・温浴関連施設



所在地 栃木県那須塩原市
客室数 60室

＜第2期（2017年5月期）及び前年同期累計比較＞

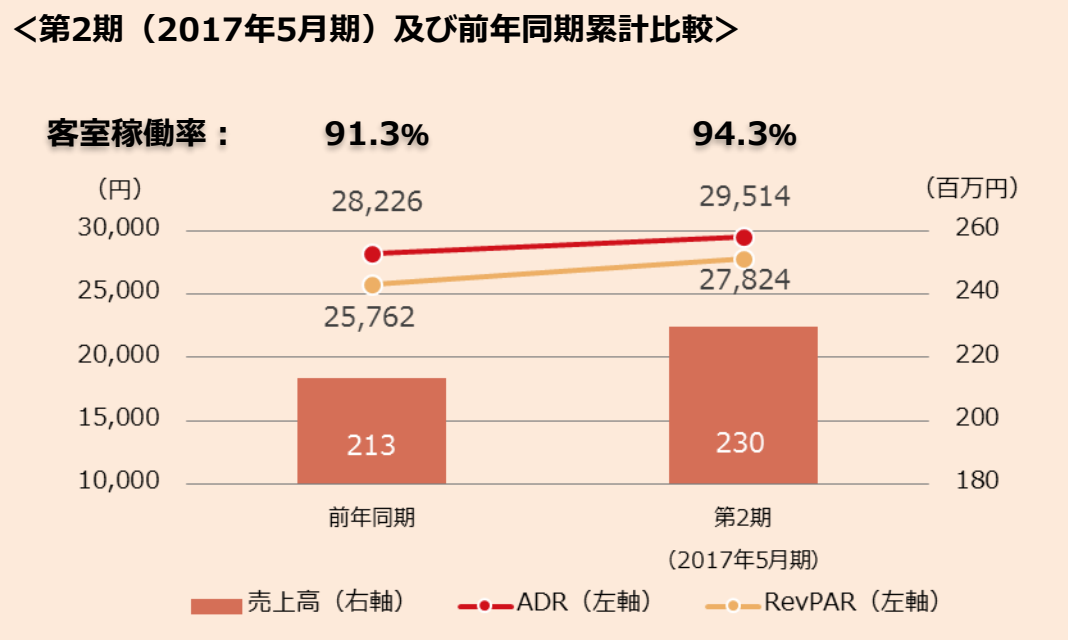


運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	75.6%	89.4%	98.7%	81.8%	94.5%	96.3%	76.3%	63.4%	75.3%	89.0%	81.0%	83.9%	83.8%	66.8%	78.2%	+11.4%
ADR (円)	24,230	25,952	34,708	26,083	27,149	27,044	27,576	29,076	23,250	27,194	26,316	29,077	27,474	27,805	27,127	△678
RevPAR (円)	18,307	23,203	34,241	21,330	25,661	26,052	21,053	18,430	17,506	24,212	21,316	24,403	23,035	18,582	21,213	+2,630
売上高 (百万円)	39	50	74	44	57	56	46	41	35	53	46	54	595	239	275	+36

個別物件の運営実績 (S-8 : 大江戸温泉物語 伊香保)

万葉集にもその名が登場する「伊香保」に位置し、2種類の湯を楽しむことができる温泉・温浴関連施設



所在地 群馬県渋川市
客室数 40室

運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	95.3%	98.7%	98.5%	98.3%	99.5%	98.4%	95.3%	87.5%	87.1%	97.7%	98.1%	99.3%	96.2%	91.3%	94.3%	+3.0%
ADR (円)	26,729	29,324	37,459	28,034	30,016	30,251	30,568	29,667	25,060	29,928	29,770	31,247	29,943	28,226	29,514	+1,288
RevPAR (円)	25,482	28,945	36,885	27,566	29,870	29,762	29,138	25,958	21,838	29,252	29,199	31,020	28,808	25,762	27,824	+2,062
売上高 (百万円)	35	41	52	39	44	42	41	36	28	42	40	44	482	213	230	+16

(注) 大江戸温泉物語 伊香保は、改修工事を実施したことに伴い、2016年2月1日から2月5日の間休館しています。

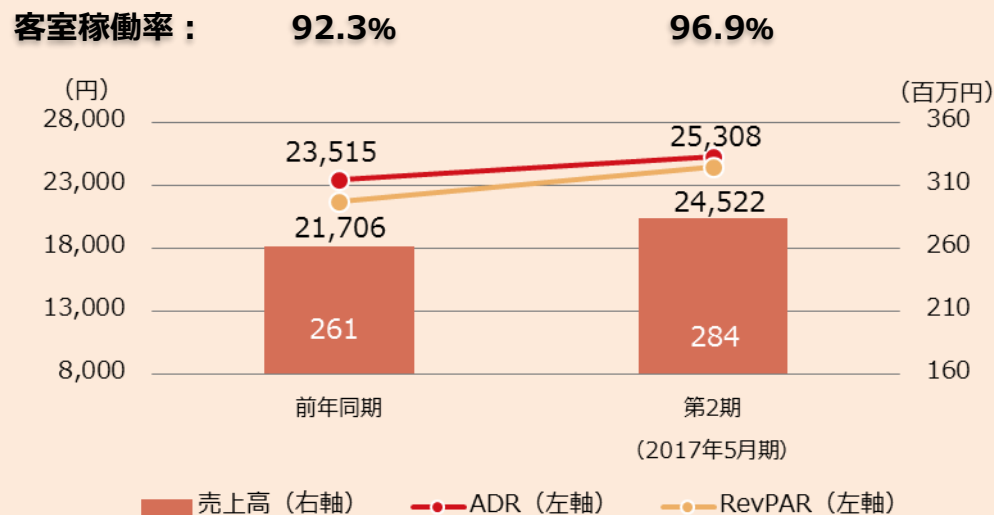
個別物件の運営実績 (S-9 : 大江戸温泉物語 君津の森)

東京湾アクアライン等により首都圏からのアクセスが良い房総半島内陸エリアに位置する温泉・温浴関連施設



所在地 千葉県君津市
客室数 41室

<第2期（2017年5月期）及び前年同期累計比較>



運用実績

	2016年							2017年					累計	前年同期 累計	第2期 累計	増減
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月				
客室稼働率	81.6%	95.0%	97.8%	97.2%	96.5%	96.9%	98.1%	93.8%	97.1%	99.1%	96.6%	96.7%	95.6%	92.3%	96.9%	+4.6%
ADR (円)	23,025	24,879	31,867	23,753	24,361	24,508	26,122	26,008	23,979	25,046	24,106	26,442	25,404	23,515	25,308	+1,794
RevPAR (円)	18,794	23,645	31,165	23,096	23,518	23,751	25,629	24,391	23,289	24,810	23,283	25,568	24,275	21,706	24,522	+2,815
売上高 (百万円)	36	45	58	44	46	45	49	49	39	50	45	52	559	261	284	+23

(注) 大江戸温泉物語 君津の森は、2016年2月中に一部の客室改修工事を実施したことに伴い、延べ101室を販売停止しており、また、2016年6月21日は休館しています。



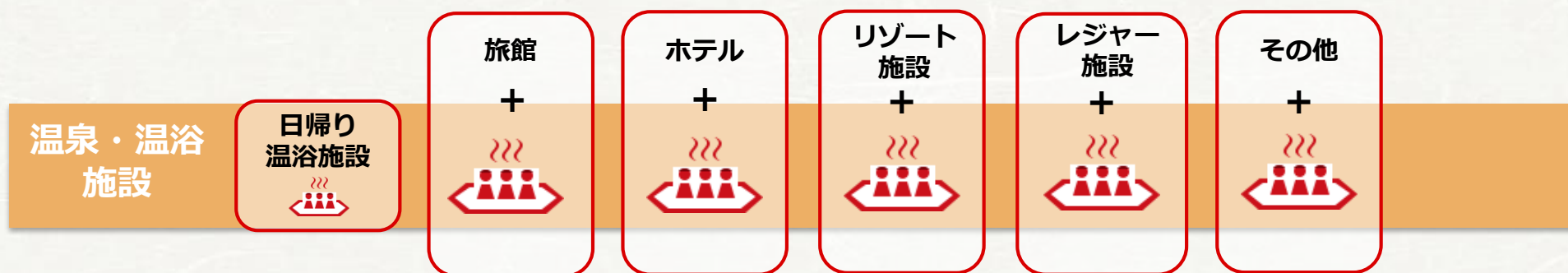
Ⅲ. 大江戸温泉リートの特徴と今後の運用戦略

大江戸温泉リートのユニークな重点投資対象

温泉・温浴関連施設への重点投資による投資主価値の向上

温泉・温浴関連施設※が重点投資対象

※ 温泉・温浴関連施設とは・・・温浴施設及び温泉施設をその中心的な用途の1つとして含む施設



- ◆ 安定した温泉需要
- ◆ 安定稼働と持続的成長が見込める「大江戸」モデル

「分配金の安定性」

- ◆ 大江戸温泉物語グループのサポートを最大限活用
- ◆ 豊富なパイプライン

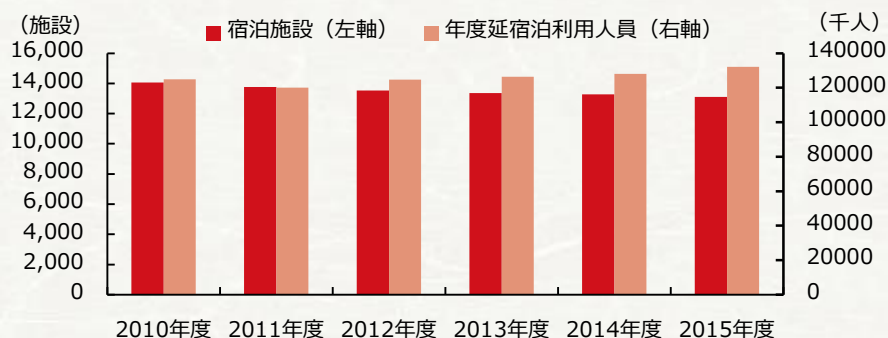
「外部成長の高いポテンシャル」

投資主価値の継続的かつ安定的な向上

マーケット環境 (1)

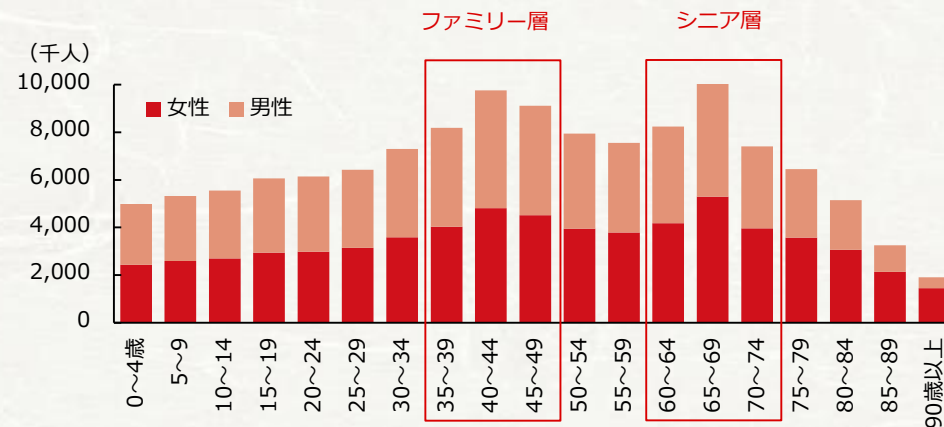
消費者の温泉利用ニーズは最上位かつ宿泊利用は安定的に推移

宿泊施設数及び年度延べ宿泊利用人数の推移



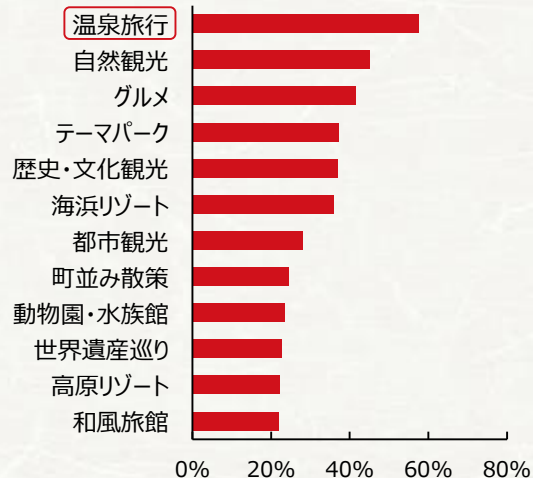
出所：環境省自然環境局「温泉利用状況」（平成22年度から平成27年度）

人口動態



出所：総務省統計局「人口推計」（平成29年6月報）

今後1~2年の間に行ってみたい旅行タイプ (複数回答)



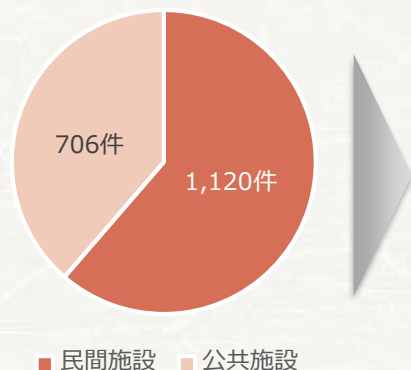
出所：公益財団法人日本交通公社「旅行年報2016」（平成27年7月から平成28年6月）

- ・ 環境省の温泉利用状況調査における宿泊利用人数は2010年度以降安定的に推移
- ・ 人口動態の2大ボリュームゾーンであるファミリー層とシニア層を顧客として取り込み
- ・ 旅行年報による行ってみたい旅行タイプで最も高い比率は「温泉旅行」

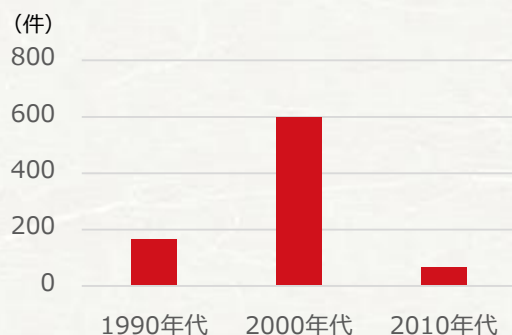
マーケット環境 (2)

温浴施設の多くは、比較的新しい施設であり魅力的なセグメント

✿ 全国温浴施設データ



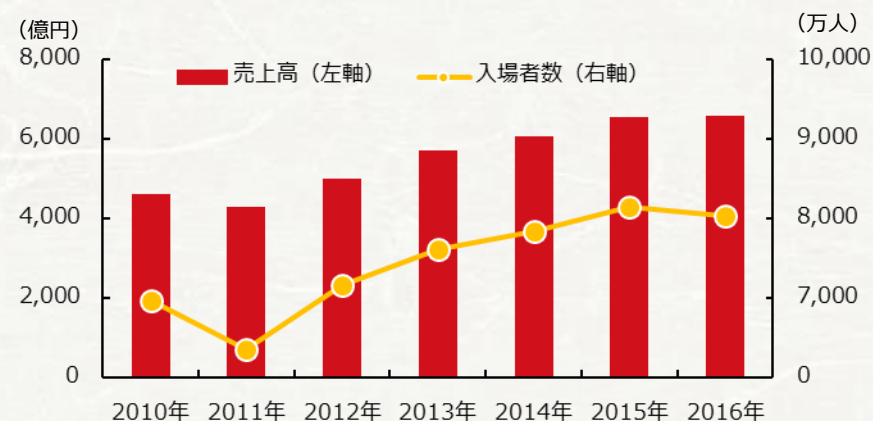
<年代毎の開業又はリニューアル件数>



出所：付録：全国施設名鑑（温浴ビジネス白書2015）

（注）年代毎の開業又はリニューアル件数については、民間施設において開業時期又はリニューアル時期が分かるものに限って集計しています。2010年代の集計は2010年から2014年を対象としています。

✿ 遊園地・テーマパークの売上高及び入場者数の推移



出所：経済産業省「特定サービス産業動態統計調査」

- ・ 全国には1,000件以上もの民間の温浴施設があり、2000年代以降の開業又はリニューアルが多数
- ・ 遊園地及びテーマパークの売上高及び入場者数は2011年以降は堅調に推移

大江戸温泉リートの差別化戦略（1）

高品質とお手頃価格を両立させた大江戸モデル

顧客目線のサービス

- 工夫を凝らした**温泉設備**や物販施設
- 顧客満足度の高い**バイキング形式**による供食
- **館内エンターテインメント**（大衆演劇等）の充実



シニア層を中心とする幅広い顧客層からの継続的な支持

**高品質サービス
+
お手頃な価格設定**

効率的なオペレーション

- 食材や備品の**集中購買方式**の採用
- きめ細かなコストコントロール（原価管理）
- 効率的なスタッフ配置



**温泉・温浴関連施設に
独自のチェーンオペレーション
（大江戸モデル）を導入**

集客を最大化するマーケティング

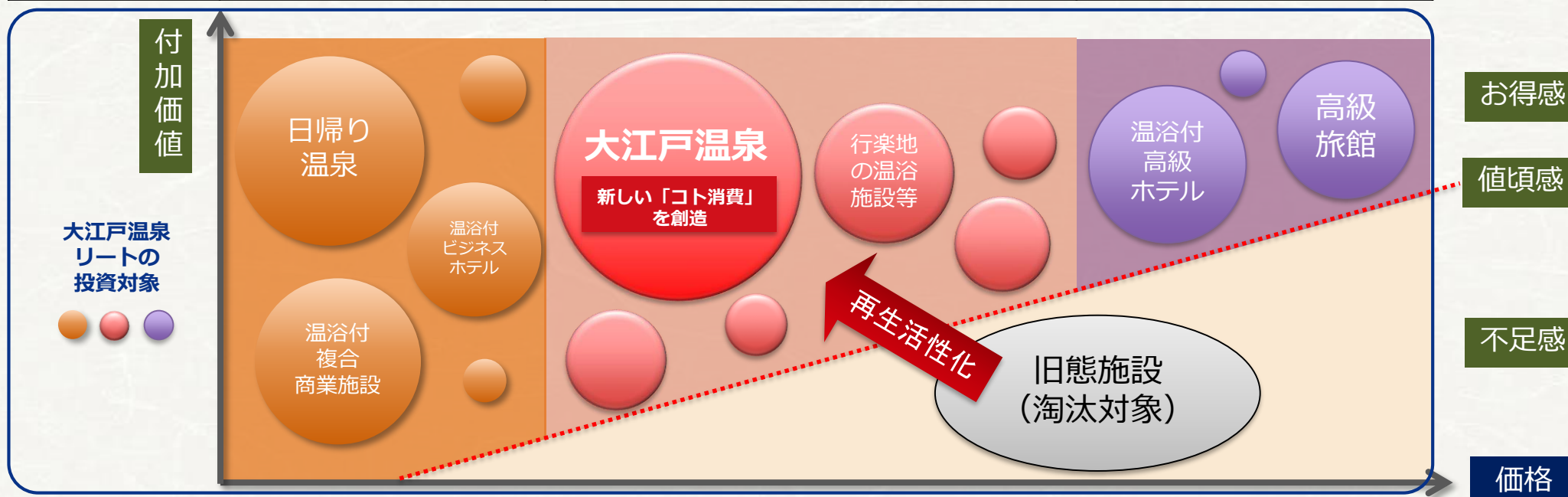
- 予約センター等の**自社チャネル経由**の集客
- 大江戸温泉物語グループの本部主導の集客施策



大江戸温泉リートの差別化戦略（2）

温泉・温浴を切り口に、マーケットボリュームが大きく安定性の高いカテゴリーに投資

ライフシーン	普段使いの施設	普段使いの延長	特別・晴れの日
距離	生活圏	同一地域圏	圏外
目的	利便性重視 ゲームセンター・映画 温浴・外食	業態重視 体験型娯楽・リラクゼーション 天然温泉・ごちそう・パーティー	目的型 観光・文化・プライベート 高級スパ・グルメ



国内マーケット ボリューム	大 都市部中心	大 同一地域圏の大都市から集客	小 限定的な富裕層
需給環境	やや厳しい 供給も大きい	有利 再生活性化余地ある物件多数	良 開発業者による新規開店多い

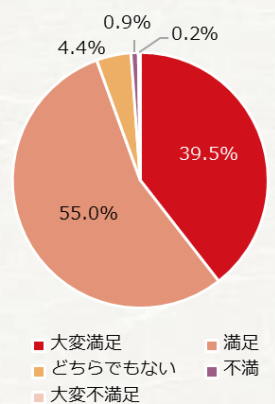
大江戸温泉リートの差別化戦略（3）

高い顧客満足度と、全ての業態を上回る高い客室稼働率

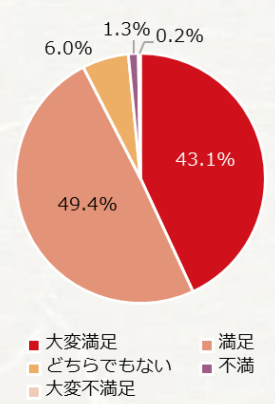
🏠 宿泊者アンケート（2016年10月1日～2017年5月31日）

🌸 大江戸温泉物語グループの年間平均客室稼働率の推移

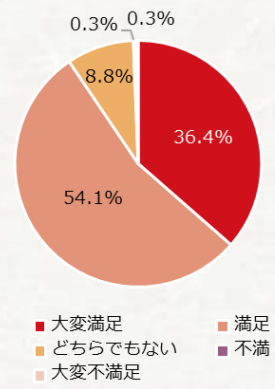
<総合満足度>



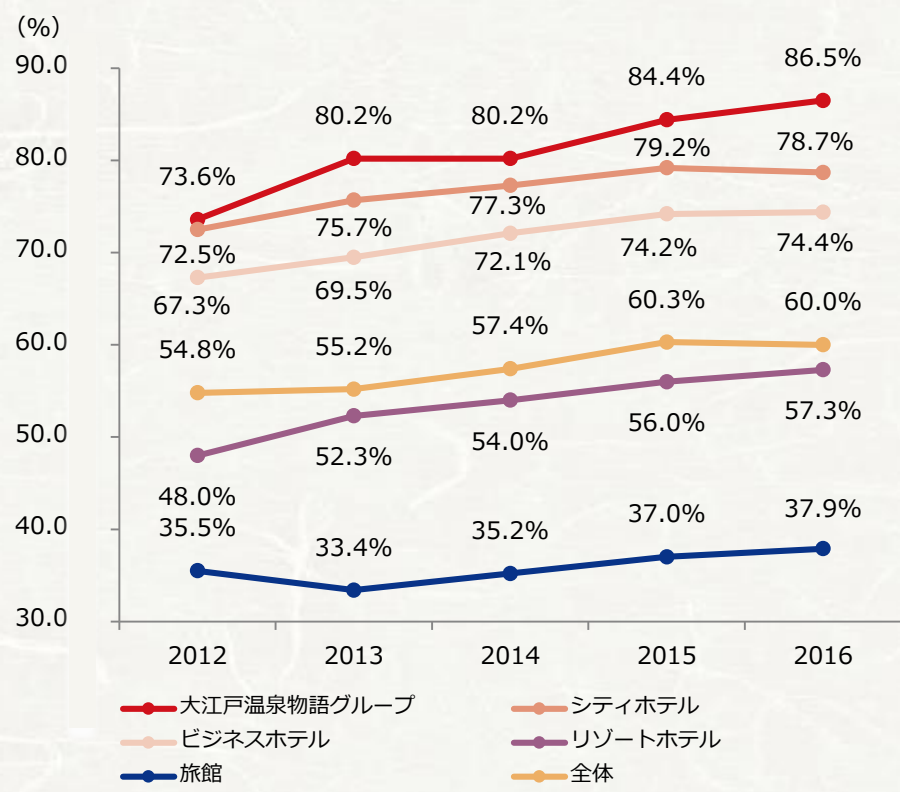
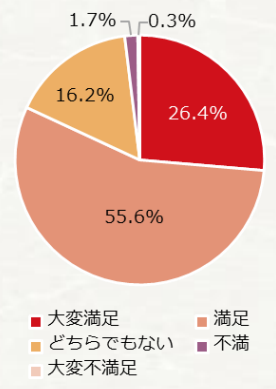
<食事（朝食・夕食）>



<温泉>



<施設内サービスの種類>



出所:「シティホテル」、「ビジネスホテル」、「リゾートホテル」、「旅館」及び「全体」につき、国土交通省「平成28年度版観光白書」、「大江戸温泉物語グループ」につき、大江戸温泉物語株式会社
注:2016年(平成28年)の数値は速報値

外部成長戦略 (1)

スポンサーサポート契約の活用と独自チャネルによる成長

1. スポンサー・パイプラインによる外部成長

大江戸温泉物語グループの**全保有物件及び将来取得物件に優先交渉権** (以下は主な物件)



ホテルニュー塩原
(栃木県那須塩原市)



大江戸温泉物語
きのさき
(兵庫県豊岡市)



大江戸温泉物語
箕面観光ホテル/
大江戸温泉物語
箕面温泉スパガーデン
(大阪府箕面市)



鬼怒川観光ホテル
(栃木県日光市)



大江戸温泉物語
ながやま
(石川県加賀市)



大江戸温泉物語
長崎ホテル清風
(長崎県長崎市)



大江戸温泉物語 幸雲閣
(宮城県大崎市)



大江戸温泉物語 ますや
(宮城県大崎市)



大江戸温泉物語
日光霧降
(栃木県日光市)



大江戸温泉物語
東山グランドホテル
(福島県会津若松市)



山代温泉 山下家
(石川県加賀市)



お台場 大江戸温泉物語
(事業用定期借地権)
(東京都江東区)

2. 資産運用会社独自のチャネルによる市場からの取得

多様な温泉・温浴関連施設が対象 【用途】 宿泊型, 日帰り型, 特定目的等
【立地】 都市部, 都市郊外, 地方 (温泉地) 等

～大江戸温泉物語グループのオペレーションノウハウ、知見の活用

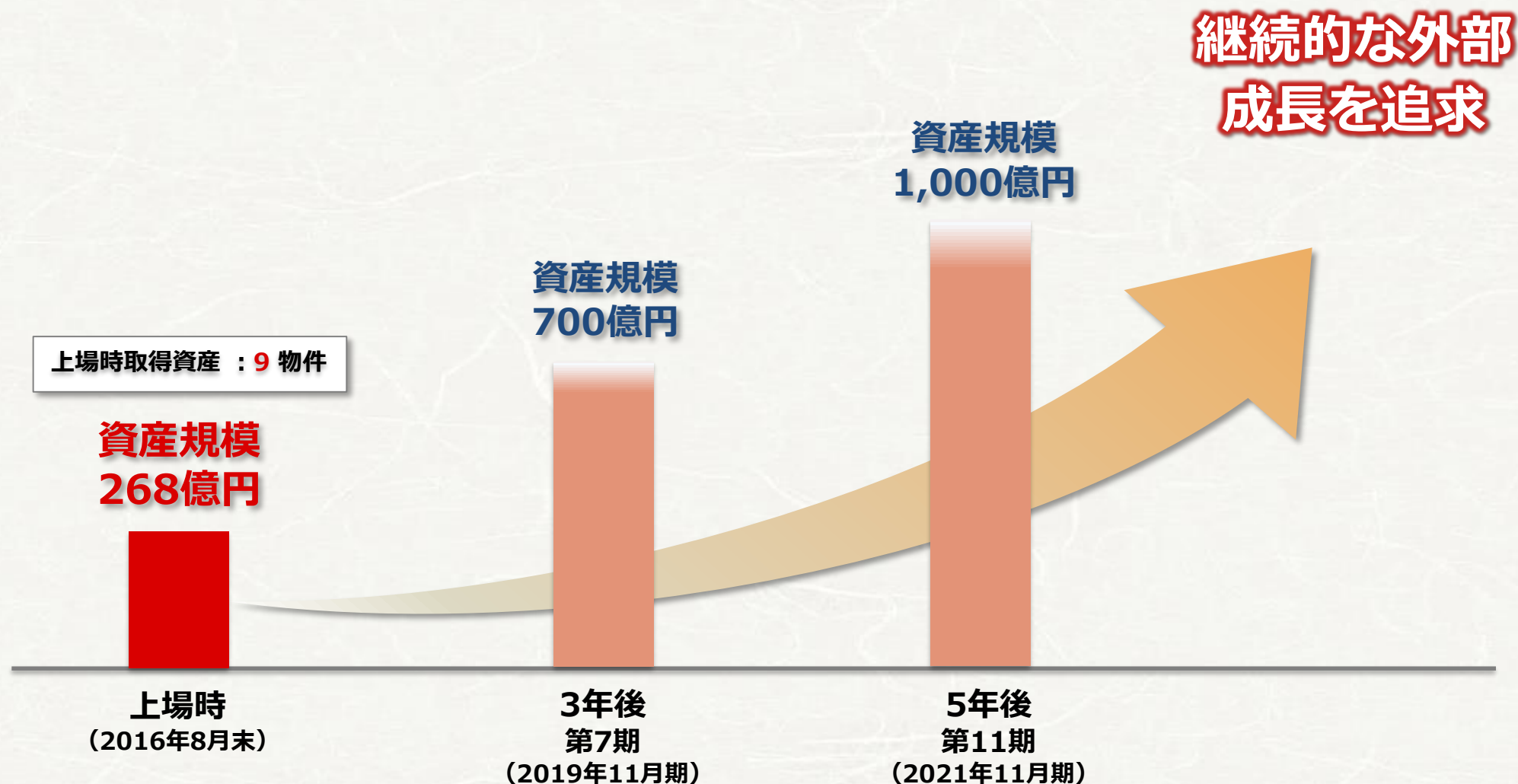
第2期 (2017年5月期)
の持込案件数

70件

(参考: 第1期29件)

外部成長戦略 (2)

スポンサーパイプラインを軸に、独自チャネルによる取得を組み合わせた継続的な資産規模拡大



内部成長戦略 (1)

キャッシュフローの安定性を確保しつつ、賃料収入のアップサイドを取り込む賃料体系
～実質的なトリプルネットリースによりCFの安定性が向上



固定賃料部分が主となる
第一賃料の構成

テナントとWin-Winの考え方に基づく
変動賃料発生仕組み

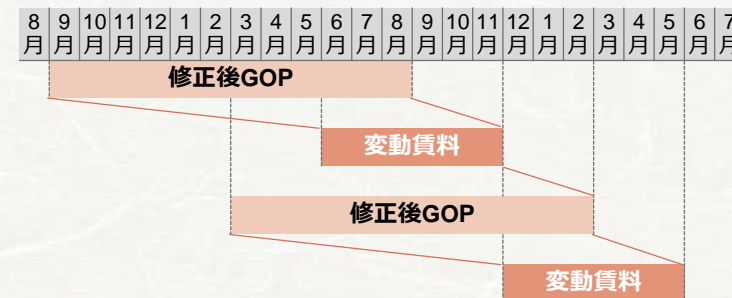
キャッシュフローの安定性を支える
第二賃料

変動賃料の計算式

変動賃料 = 各施設に関する修正後GOP × 各賃貸借契約に定められた変動賃料率

第二賃料 = 本投資法人が負担すべき公租公課 + 損害保険料 + その他不動産関連費用

変動賃料の算出期間イメージ図



(注) 「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間に係る各施設のGOPから、テナントが負担する不動産関連費用（租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。但し、第二賃料相当額を除きます。）を控除した額をいいます。

内部成長戦略（2）

中長期的な収益維持・向上のための計画的な修繕および資本的支出

- 修繕費は原則テナント負担
投資法人は土地及び建物の躯体と基幹設備のみを保有、その他設備等はテナント保有
- 計画的な改築等資本的支出によって、長期的な経年劣化に対応
- 戦略的なバリューアップ投資をスポンサーグループとの協働で実施

<大江戸温泉物語 あたみの戦略的なバリューアップ投資事例>

売上増加



競争力向上



財務戦略

保守的なLTVコントロールと適切なキャッシュマネジメント

✿ 基本方針

LTVコントロール

- ・ 資金余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とするものの、保守的に運用

デット・ファイナンス

- ・ 資金調達環境の変化による影響を低減しつつ、借入条件を、借入先候補となる適格機関投資家と交渉の上、比較して決定

キャッシュ・マネジメント

- ・ 突発的な資金支出や機動的な資産取得等に備えた必要額を留保し、必要以上の余剰資金は留保せず、負債の返済等を優先

利益超過分配についての考え方

- ・ 税会不一致に伴う法人税等の課税の発生を考慮し、一時差異等調整引当額の増加額相当の利益超過分配については、必要に応じ実施することを想定

適切なキャッシュ・マネジメント

● 余剰資金の活用



- ✓ 突発的な資本的支出
- ✓ 機動的な資産取得
- ✓ 利益超過分配



IV. Appendix

不動産鑑定評価額

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)			含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法					
				価格時点 H28.11.30	価格時点 H29.5.30	増減		還元利回り			割引率			最終還元利回り		
								価格時点 H28.11.30	価格時点 H29.5.30	前回比	価格時点 H28.11.30	価格時点 H29.5.30	前回比	価格時点 H28.11.30	価格時点 H29.5.30	前回比
S-1	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	10,578	10,900	10,900	+0	+321	6.2%	6.1%	△0.1%	6.0%	5.9%	△0.1%	6.4%	6.3%	△0.1%
S-2	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	3,627	3,820	3,840	+20	+212	5.6%	5.6%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%
S-3	伊東ホテルニュー岡部	2,657	2,702	2,810	2,820	+10	+117	5.2%	5.2%	0.0%	5.0%	5.0%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%
S-4	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	2,997	3,160	3,180	+20	+182	5.2%	5.2%	0.0%	5.0%	5.0%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%
S-5	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	1,921	1,980	1,990	+10	+68	5.7%	5.7%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%
S-6	大江戸温泉物語 あわら	1,901	1,961	1,980	1,980	+0	+18	6.0%	6.0%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	6.2%	6.2%	0.0%
S-7	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	1,242	1,270	1,270	+0	+27	5.1%	5.3%	0.2%	4.9%	5.1%	0.2%	5.3%	5.5%	0.2%
S-8	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	1,317	1,370	1,380	+10	+62	5.4%	5.4%	0.0%	5.2%	5.2%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%
S-9	大江戸温泉物語 君津の森	819	848	861	862	+1	+13	5.2%	5.3%	0.1%	5.0%	5.1%	0.1%	5.4%	5.5%	0.1%
合計		26,844	27,197	28,151	28,222	+71	+1,024	-	-	-	-	-	-	-	-	-

物件紹介 (1)

S-1 大江戸温泉物語 レオマリゾート



所在地 香川県丸亀市
 建築時期 1991年7月
 (ホテルレオマの森)
 1991年3月
 (ニューレオマワールド)

エリア特性

- 本施設が位置する丸亀市は、周辺に丸亀城、金刀比羅宮、瀬戸大橋等観光スポットが数多くあり、当該施設と併せて周遊観光やレジャーを楽しむこともできる「西讃エリア」に属しています。



S-2 大江戸温泉物語 伊勢志摩



所在地 三重県志摩市
 建築時期 1973年2月

エリア特性

- 志摩市は、伊勢神宮やリアス式海岸等を含む伊勢志摩エリアと呼ばれる一大観光地です。
- 本施設が位置する英虞湾内は、背後に山々を控える一方、穏やかな波が打ち寄せる海岸に面し、リゾートホテルや温泉旅館等が多く見られます。



S-3 伊東ホテルニュー岡部



所在地 静岡県伊東市
 建築時期 1990年11月

エリア特性

- 伊東市は、国際観光温泉文化都市として指定され、「伊豆高原桜まつり」と「按針祭」で賑わい、特に按針祭最終日の「海の花火大会」は約17万人前後の集客力のあるイベントです。
- 本施設が位置する「伊東温泉」は、平安時代に開湯し、日本有数の温泉観光地の1つとされています。



物件紹介 (2)

S-4 大江戸温泉物語 あたみ



所在地 静岡県熱海市
 建築時期 1959年2月

エリア特性

- 熱海市は、伊豆半島の付け根に位置し、「熱海海上花火大会」で有名なサンビーチや「お宮の松」等の多くの観光資源を持ち、国際観光温泉文化都市に指定されています。近年は首都圏からの「安・近・短」の温泉地、リゾートとして再び脚光を浴びています。
- 本施設が位置する「熱海温泉」は、奈良時代に開湯したといわれ、長い歴史と温泉情緒に溢れ、日本有数の温泉観光地の1つとして数えられています。



S-5 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル



所在地 静岡県伊豆市
 建築時期 1974年10月

エリア特性

- 伊豆市は、伊豆半島の中央部西部に位置する伊豆半島最大の都市です。西側は駿河湾に面し、南側は天城山系に囲まれ、自然、歴史、温泉の観光資源が豊富です。
- 本施設が位置する「土肥温泉」は、伊豆半島西岸に位置し、海岸線沿いにホテルや旅館が立ち並ぶ西伊豆地方最古の温泉街で、江戸時代は土肥金山で栄え、現在では坑道が観光スポットとなっています。



S-6 大江戸温泉物語 あわら



所在地 福井県あわら市
 建築時期 1972年10月

エリア特性

- あわら市は、日本海に面し豊かな自然が残る風光明媚な地域で、全国的に有名な観光地である東尋坊や永平寺、越前ガニで有名な三国漁港等が近く、芦原温泉を中心として観光業が盛んです。
- 本施設が位置する「芦原温泉」は、明治17年に開湯し、隣の加賀市に立地する、山代温泉、山中温泉、片山津温泉等の加賀温泉郷と併せて、関西の奥座敷といわれています。



物件紹介 (3)

S-7 大江戸温泉物語 かもしか荘



所在地 栃木県那須塩原市
 建築時期 1996年2月

エリア特性

- 那須塩原市は、古くから塩原温泉郷や板室温泉等、山岳渓谷部に温泉集落が複数形成されて、周辺には牧場、スキーや紅葉を楽しむことができる「ハンターマウンテン塩原」があります。
- 本施設が位置する「塩原温泉郷」は、開湯より約1,200年の歴史を有し、6種類の異なる泉質の湯が湧いていることから人気を博しています。



S-8 大江戸温泉物語 伊香保



所在地 群馬県渋川市
 建築時期 1983年11月

エリア特性

- 渋川市は、群馬県のほぼ中央部に位置する地方都市で、古くから交通の要衝として栄え、さらに自然や温泉地を活かした観光等を主要産業としています。
- 本施設が位置する「伊香保」は、歴史のある名湯であり、首都圏の奥座敷として、北関東を代表する温泉地の1つで、濁り湯で有名な「黄金の湯」と無色透明の「白銀の湯」が採取されています。



S-9 大江戸温泉物語 君津の森



所在地 千葉県君津市
 建築時期 1996年3月

エリア特性

- 君津市は千葉県の中央に位置し、近年は、館山自動車道や東京湾アクアラインにより千葉・東京・横浜方面からの車による利便性は大幅に向上し、観光客の流入が期待されています。
- 本施設が位置する「房総半島内陸エリア」は、周辺には人気の観光スポット（東京ドイツ村、マザー牧場、鋸山ロープウェイ、海水浴場等）があるため、観光地としての需要が見込めるエリアです。



財務指標

財務指標等	第1期 (2016年11月期)	第2期 (2017年5月期)	計算式等
経常利益	67百万円	446百万円	
当期純利益	65百万円	445百万円	
減価償却費	131百万円	264百万円	
資本的支出	12百万円	90百万円	
総資産額	30,732百万円	29,440百万円	
純資産額	15,818百万円	16,197百万円	
BPS (1口当たり純資産額)	89,775円	91,925円	
期末投資口価格	79,400円	88,600円	
発行済投資口数	176,200口	176,200口	
分配金総額	66百万円	446百万円	
1口当たり分配金	376円	2,533円	
分配金利回り	1.9%	5.7%	1口当たり分配金額 (年換算) ÷ 期末投資口価格
FFO	197百万円	708百万円	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	1,119円	4,022円	
FFO倍率	17.7倍	11.0倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりFFO (年換算)
PER (株価収益率)	53.0倍	17.5倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり当期純利益 (年換算)
PBR (株価純資産倍率)	0.9倍	1.0倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たり純資産額
ROA (総資産経常利益率)	0.2%	1.5%	経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2)
年換算	0.9%	3.0%	
ROE (純資産当期純利益率)	0.4%	2.8%	当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2)
年換算	1.7%	5.6%	
NAV	16,599百万円	17,221百万円	総資産額 + 鑑定評価額 - 物件帳簿価額 - 負債総額
1口当たりNAV	94,207円	97,740円	
NAV倍率	0.8倍	0.9倍	期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
有利子負債総額	13,524百万円	11,735百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	44.0%	39.9%	有利子負債額 ÷ 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	42.9%	38.5%	有利子負債額 ÷ (総資産額 + 鑑定評価額 - 物件帳簿価額)
運用日数	91日	182日	

貸借対照表

	第1期 (2016年11月30日)	第2期 (2017年5月31日)		第1期 (2016年11月30日)	第2期 (2017年5月31日)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	1,599,405	1,970,733	営業未払金	1,159	90,263
営業未収入金	326	-	短期借入金	2,177,000	-
前払費用	118,600	106,728	1年内返済予定の長期借入金	223,000	723,000
未収消費税等	1,431,892	-	未払金	261,251	226,007
繰延税金資産	24	15	未払費用	7,580	8,212
その他	-	1,105	未払法人税等	1,321	915
流動資産合計	3,150,250	2,078,582	未払消費税等	-	61,072
固定資産			前受金	183,256	184,050
有形固定資産			その他	105	1,211
建物	18,079,683	18,169,276	流動負債合計	2,854,675	1,294,733
減価償却累計額	△131,368	△394,939	固定負債		
建物(純額)	17,948,314	17,774,336	長期借入金	11,124,250	11,012,750
構築物	-	1,259	預り敷金及び保証金	868,270	868,270
減価償却累計額	-	△7	資産除去債務	67,100	67,248
構築物(純額)	-	1,251	固定負債合計	12,059,620	11,948,269
土地	9,264,018	9,264,041	負債合計	14,914,295	13,243,002
有形固定資産合計	27,212,332	27,039,629	純資産の部		
無形固定資産			投資主資本		
借地権	157,802	157,802	出資総額	15,752,576	15,752,576
ソフトウェア	6,191	6,963	出資総額控除額		
無形固定資産合計	163,993	164,765	一時差異等調整引当額	-	△528
投資その他の資産			出資総額控除額合計	-	△528
長期前払費用	196,129	147,310	出資総額(純額)	15,752,576	15,752,047
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	剰余金		
投資その他の資産合計	206,129	157,310	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	65,834	445,238
固定資産合計	27,582,456	27,361,706	剰余金合計	65,834	445,238
資産合計	30,732,706	29,440,289	投資主資本合計	15,818,410	16,197,286
			純資産合計	15,818,410	16,197,286
			負債純資産合計	30,732,706	29,440,289

損益計算書

(単位：千円)

	第1期 (自 2016年 3月29日 至 2016年11月30日)	第2期 (自 2016年12月1日 至 2017年5月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	507,696	1,021,730
営業収益合計	507,696	1,021,730
営業費用		
賃貸事業費用	140,191	318,123
資産運用報酬	47,979	114,178
資産保管手数料	1,662	1,367
一般事務委託手数料	8,323	12,892
役員報酬	5,400	3,600
その他営業費用	37,600	23,598
営業費用合計	241,157	473,760
営業利益	266,538	547,969
営業外収益		
受取利息	0	8
還付加算金	-	2,267
営業外収益合計	0	2,275
営業外費用		
支払利息	24,222	47,403
創立費	73,020	-
投資口交付費	73,828	-
融資関連費用	28,336	56,788
営業外費用合計	199,408	104,191
経常利益	67,131	446,053
税引前当期純利益	67,131	446,053
法人税、住民税及び事業税	1,321	916
法人税等調整額	△24	9
法人税等合計	1,296	926
当期純利益	65,834	445,127
前期繰越利益	-	111
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	65,834	445,238

有利子負債一覧

借入先一覧

(2017年5月31日現在)

	借入先	借入額 (百万円)	金利	借入日	返済日	摘要	注記
長期	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三重銀行 株式会社伊予銀行 株式会社福岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社親和銀行	6,950	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.65%	2016年9月1日	2019年5月31日	無担保・無保証	(注1)
	株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三重銀行	3,793	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+0.80%	2016年9月1日	2020年5月29日	無担保・無保証	(注2)
	株式会社三井住友銀行	491	基準金利（全銀協3ヶ月日本円Tibor）+1.25%	2016年9月1日	2023年5月31日	無担保・無保証	(注3)
	株式会社三井住友銀行	500	基準金利（全銀協1ヶ月日本円Tibor）+0.35%	2017年5月31日	2018年5月31日	無担保・無保証	
	合計	11,735					

(注1) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、34,250千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。

(注2) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、18,750千円を各個別貸付人の個別貸付の未払元本額の割合で按分した金額をそれぞれ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。

(注3) 初回を2016年10月末日とし、以降3ヶ月毎末日に、2,750千円ずつ弁済し、残額を元本弁済日に弁済します。

(注4) 全銀協の日本円TIBORについては一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください。

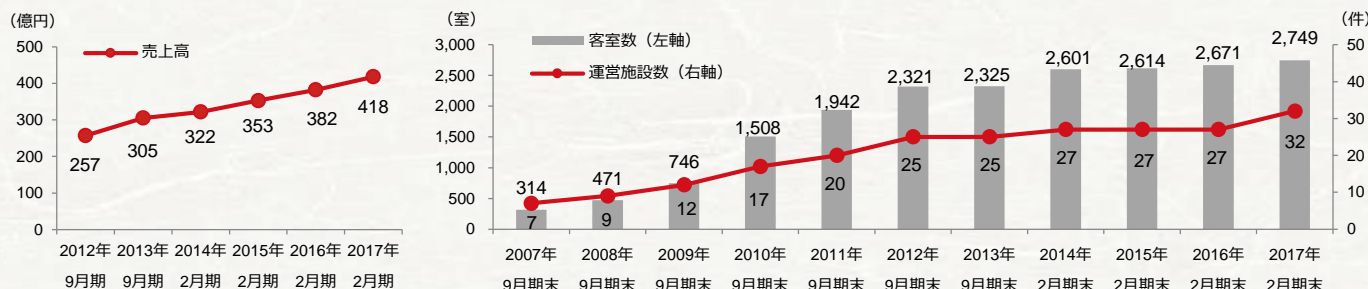
大江戸温泉物語グループについて (1)

大江戸温泉物語グループは「いつでも、気軽に、何度でも。たくさんの笑顔が溢れる、温泉の賑わいを。」をキャッチフレーズとして、事業を行っており、お客様に高品質のサービスをお手頃な価格で提供し、温泉の開放感や賑わいを気軽に楽しんでいただくこと、全国各地の温泉・温浴関連施設を継続的に取得し、大江戸モデルを拡大運営することにより温泉旅館産業を活性化することを目指しています。

概要

大江戸温泉物語グループの売上高、客室数及び運営施設数の推移

商号	大江戸温泉物語株式会社
本社所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
代表者	代表取締役 森田 満昌
設立年月日	2014年9月26日 (創業 2001年11月)



資本金	112.6百万円 (2017年2月末日現在)
従業員数	1,104名 (2017年2月末日現在、 連結ベース)
業績・財務 (2017年2月期)	連結売上高: 41,834百万円 連結総資産: 62,570百万円 純資産: 10,879百万円

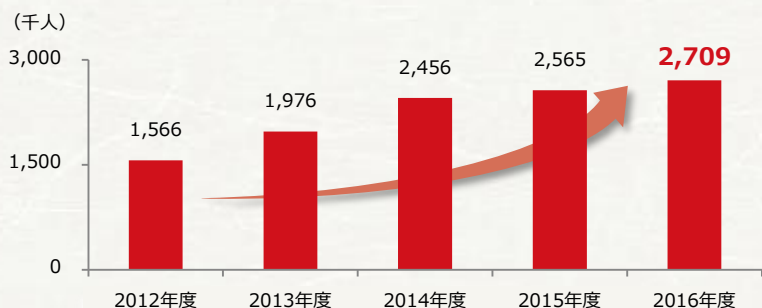
2003年	2007年	2009年	2010年	2013年	2016年	2017年
東京お台場に大江戸温泉物語を開業	あいづ、伊香保、日光霧降、かもしか荘等の施設を取得	浦安万華郷を取得	ホテルニュー岡部、ホテルニュー塩原、鬼怒川観光ホテル、レオマリゾートを取得	箕面観光ホテル・箕面温泉 スーパーガーデン、土肥マリンホテルをオープン	幸雲閣、ますや、長崎ホテル清風をオープン	ホテル水葉亭、下呂新館、別府清風をオープン
お台場 大江戸温泉物語	大江戸温泉物語 あいづ 大江戸温泉物語 日光霧降	大江戸温泉物語 浦安万華郷	鬼怒川 観光ホテル ホテル ニュー塩原	大江戸温泉物語 箕面観光ホテル 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	大江戸温泉物語 幸雲閣 大江戸温泉物語 ますや	大江戸温泉物語 ホテル水葉亭 大江戸温泉物語 下呂新館
	大江戸温泉物語 伊香保 大江戸温泉物語 かもしか荘		大江戸温泉物語 レオマリゾート 大江戸温泉物語 レオマリゾート (ホテルレオマ の森) 大江戸温泉物語 レオマリゾート (ニューレオマワ ールド)	大江戸温泉物語 箕面温泉 スーパーガーデン	大江戸温泉物語 長崎ホテル清風	大江戸温泉物語 別府清風

事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 全国で温泉旅館、ホテル、温浴施設、テーマパークの活性化事業を展開 江戸文化をモチーフにした温泉テーマパーク「大江戸温泉物語」をはじめ、34施設(2017年5月31日現在)の温泉・温浴関連施設を運営
------	---

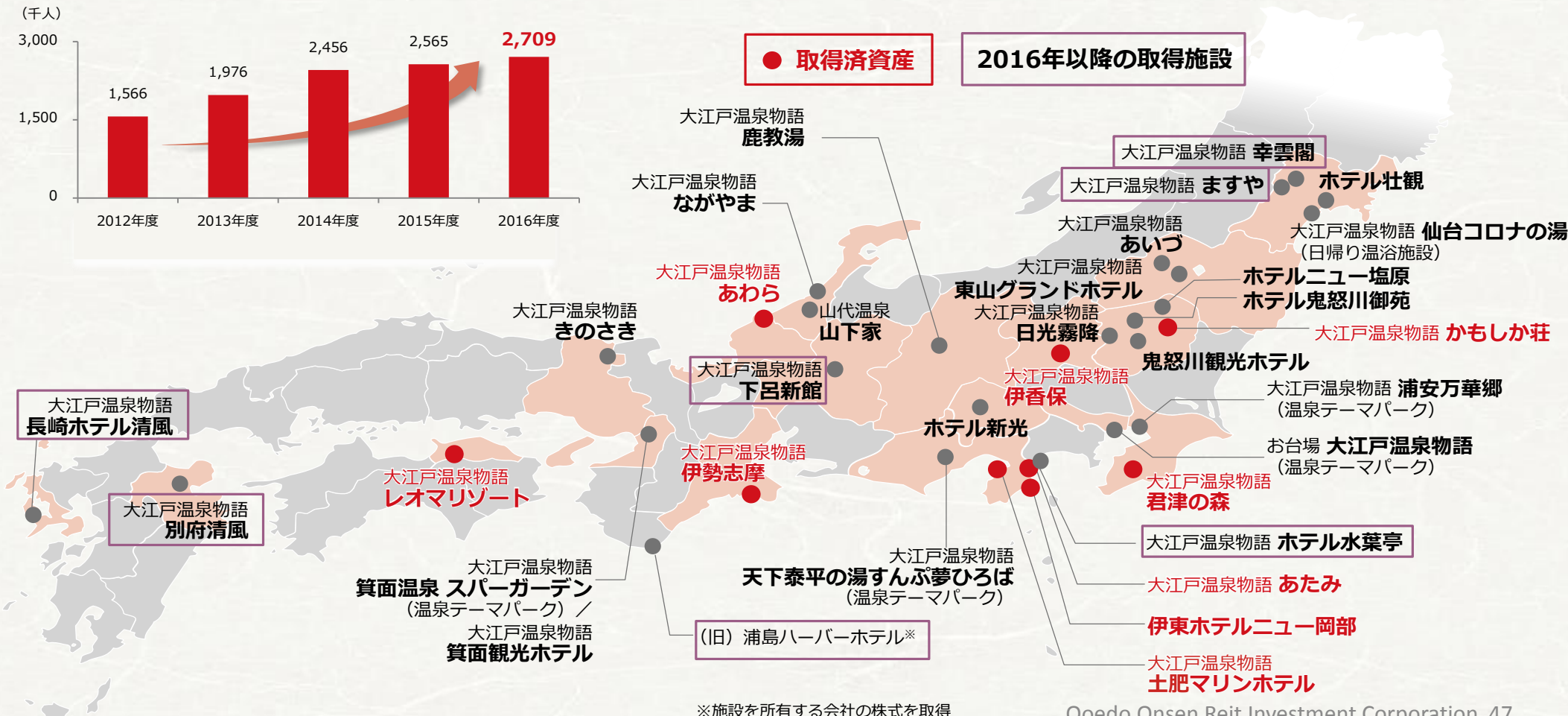
大江戸温泉物語グループについて (2)

大江戸温泉物語グループが運営する温泉・温浴関連施設の延べ宿泊者数は、2012年度以降、着実に増加しています。また、2016年以降には7施設取得する等、規模の拡大を積極的に進めています。

大江戸温泉物語グループの延べ宿泊者数の推移



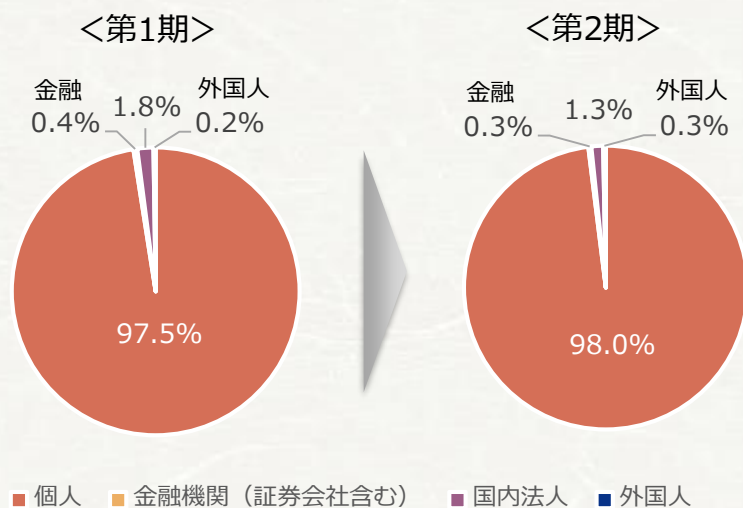
大江戸温泉物語グループの運営する温泉・温浴関連施設



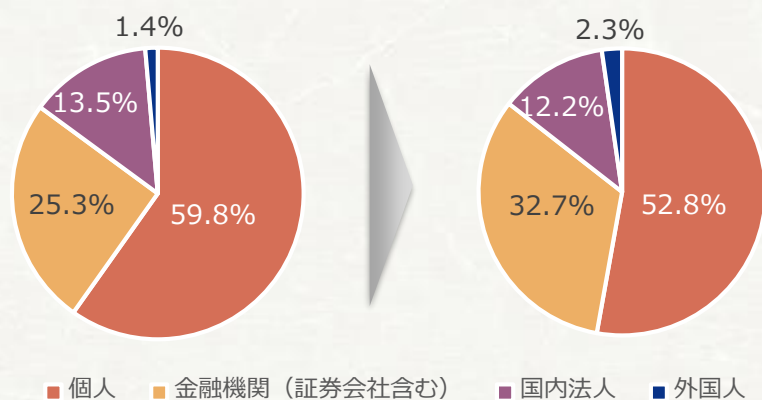
*施設を所有する会社の株式を取得

投資主情報

投資主数比率



投資口数比率



大口投資主

順位	氏名又は名称	所有投資口数	所有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	24,378口	13.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,491口	6.0%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,523口	5.4%
4	大江戸温泉物語株式会社	9,246口	5.2%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	4,466口	2.5%
6	個人	2,200口	1.2%
7	全国共済水産業協同組合連合会	1,939口	1.1%
8	個人	1,300口	0.7%
9	飛騨信用組合	1,000口	0.6%
9	一般社団法人清医会	1,000口	0.6%
合計		65,543口	37.2%

IR活動への取り組み

IR活動

<主なIR活動>

国内機関投資家向けIR活動

- ・中央及び地方投資家向けIRの実施
- ・個別ミーティング対応等

海外機関投資家向けIR活動

- ・国内グローバルコンファレンスへの参加
- ・国内での個別ミーティング対応等

個人投資家向けIR活動

- ・個人投資家向けセミナーの実施
- ・個人投資家向けフェアへの参加等

個人投資家向けフェア

- ・東証IRフェスタ リートコーナー（2017年1月28日開催）



個人投資家向けサイトの新設



証券会社主催の個人投資家向けセミナー

- ・支店セミナー（沼津・名古屋・大阪・広島）
- ・オンラインIRセミナー



投資口価格の推移

投資口価格と出来高の推移



投資口価格と東証REIT指数の相对比较



(注) 「東証REIT指数」は、東証REIT指数を上場日(2016年8月31日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

ガバナンス体制

🌸 資産運用報酬体系における業績連動型の導入

投資法人が資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ、取得報酬及び譲渡報酬から構成されます。

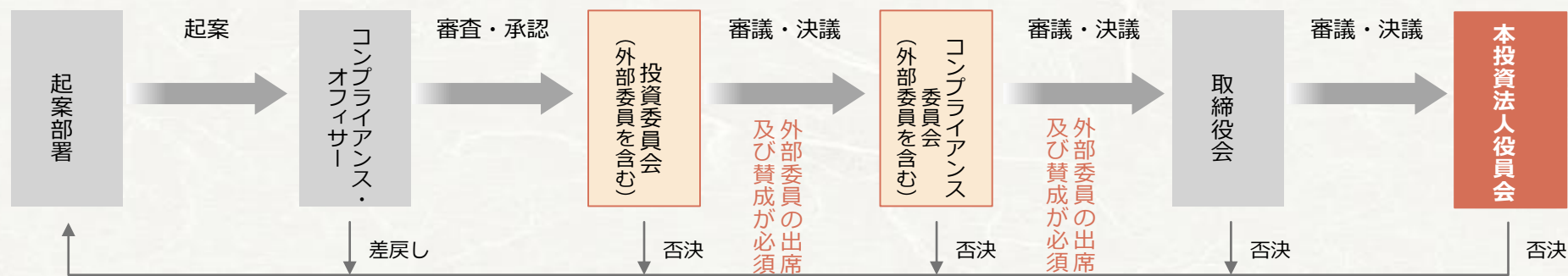
運用報酬Ⅰ	直前期末総資産額 ^(注1) × 年率1.0% (上限)
運用報酬Ⅱ	直前期運用報酬Ⅱ × (当期運用報酬Ⅱ控除前DPU / 直前期運用報酬Ⅱ控除前DPU) × 運用報酬Ⅱ改定倍率
取得報酬 ^(注2)	取得価格 × 1.0% (上限) (利害関係人等との取引: 0.5% (上限))
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0% (上限) (利害関係人等との取引: 0.5% (上限))

(注1) 当該計算期間における資産の取得及び資産の譲渡につき、加減算を反映させます。なお、第1期については、第1期における取得資産の取得価格を実際の運用日数に合わせて調整した金額とします。

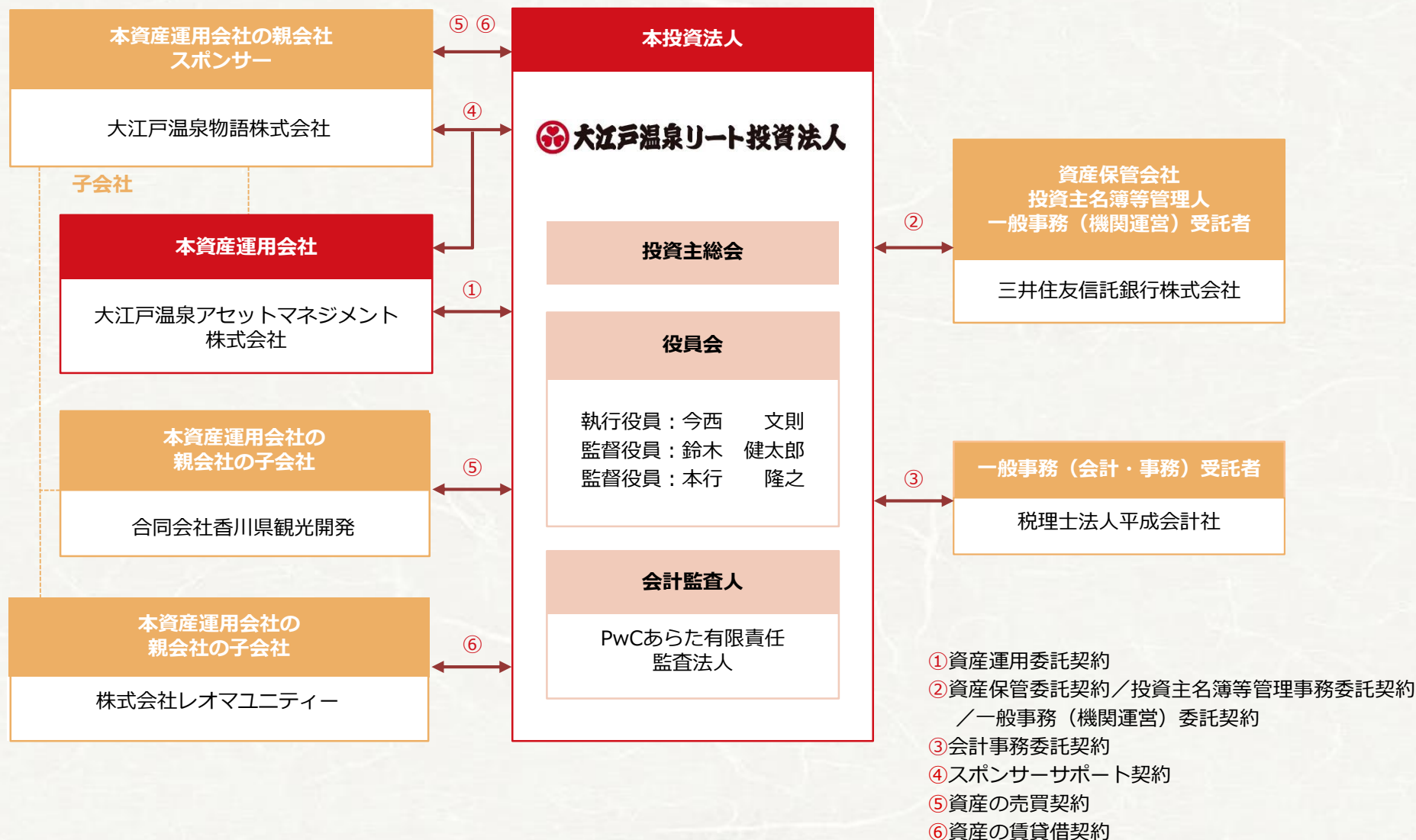
(注2) 取得した各資産に関して計算される金額が500万円に満たない場合は、500万円を取得報酬とします。

(注3) 運用報酬Ⅰ及び第1期の運用報酬Ⅱの合計額が、当該営業期間の決算期における総資産額の概ね1%の範囲内になるようにします。

🔑 資産の取得及び譲渡に関する利害関係人等との取引における意思決定フロー



投資法人の概要

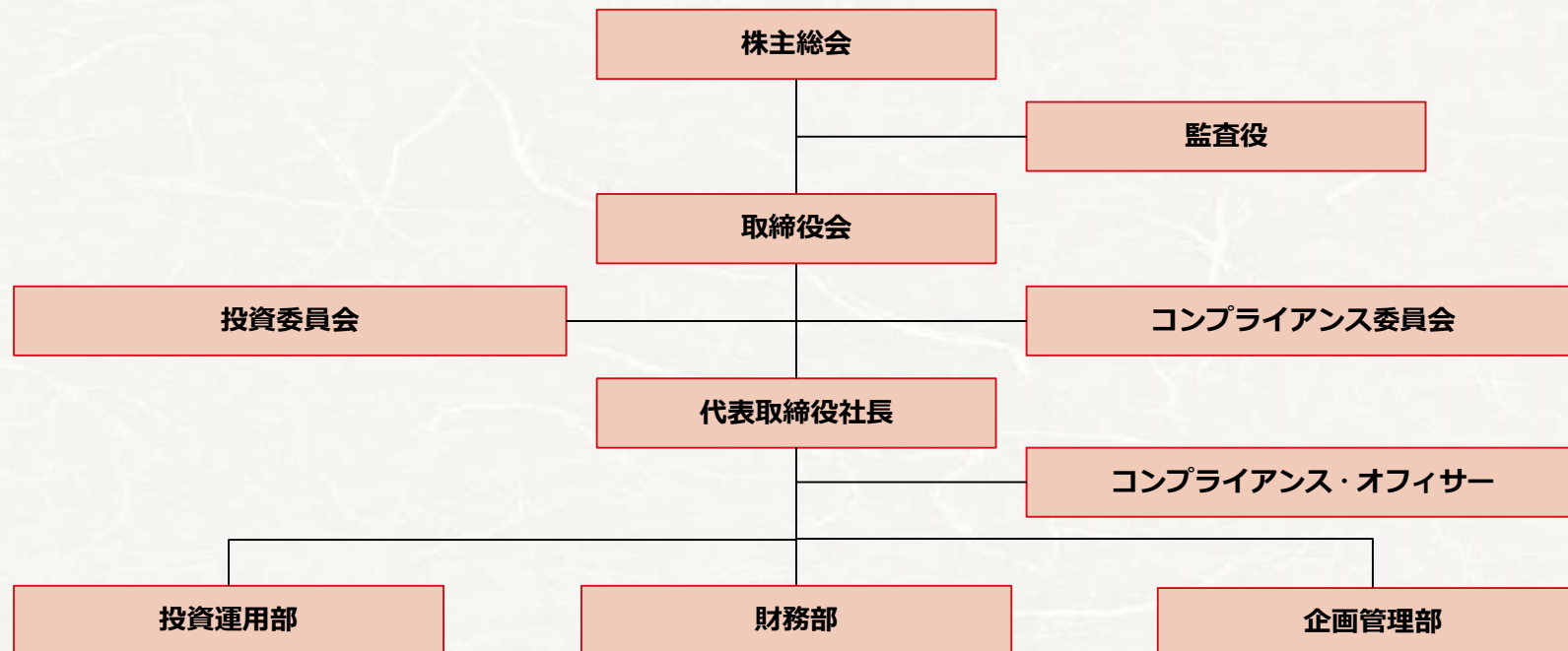


資産運用会社の概要

名称 : 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社
所在地 : 東京都中央区日本橋本町3丁目3番4号
設立 : 2015年4月24日
資本金 : 50百万円
代表者 : 今西 文則
株主 : 大江戸温泉物語株式会社 (100%)

登録・認可等 : 宅地建物取引業 東京都知事 (1) 98032号
 取引一任代理 国土交通大臣認可第102号
 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第2906号
 一般社団法人投資信託協会会員
役職員 : 10名 (2017年5月31日現在)

組織図



ディスクレームー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、若しくはこれらに関連する政令、内閣府令、規則、又は東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同ーではありません。

本資料の内容には、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。